

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ALOHA RESIDENCE ŻARNOWSKI spółka komandytowa. NUMER KRS: 0000663180 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Adres siedziby: Jerzego Janosika 17, 71-424 Szczecin Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 8513203830	REGON, o ile taki posiada 366558224
Numer telefonu	+48 505 116 459	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@aloharesidence.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.aloharesidence.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper nie realizował wcześniej innych inwestycji. ALOHA RESIDENCE ŻARNOWSKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „ALOHA RESIDENCE” w Szczecinie. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lutego 2017 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działka położona przy ul. Janosika w Szczecinie. Działka nr 10/7, obręb. 1011 Śródmieście 11 w Szczecinie.
Nr księgi wieczystej	SZ1S/00254887/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna, biurowa oraz komercyjna. W okolicy znajduje się m in. liceum ogólnokształcące, „Orlik”, biblioteka, restauracje, bank poczta, kościół katolicki, apteka, szpital, szkoła podstawowa, przedszkola, sklepy spożywcze i przemysłowe, targowisko „Manhattan” oraz punkty usługowe wielu branż. W okolicy znajduje się Urząd Miejski, Jasne Błonia, Park Kasprowicza, Ogród Dendrologiczny Stefana Kownasa, Teatr Letni. Odległość nieruchomości od głównych ciągów komunikacyjnych sprawia że użytkownicy mogą odczuć

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.

	utrudnienia spowodowane hałasem nadmiernym lub drganiami pochodzącym z pobliskich dróg. W sąsiedztwie znajduje się ograniczona ilość dostępnych miejsc postojowych znajdujących się w strefie odpłatnej. Działka gruntu 10/7 graniczy : - od strony zachodniej z działką numer 115, stanowiącą drogę dojazdową - od strony północnej z działką numer 8/12 - od strony wschodniej z działką numer 10/8 - od strony południowej z działkami numer 10/5 i 10/8 Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Podjęto UCHWAŁĘ Numer XXIII/594/26 Rady Miasta Szczecin w sprawie planu ogólnego miasta Szczecin w dniu 29 lipca 2026 roku. Uchwała weszła w życie 13.08.2026 roku.
	Miejscowy plan odbudowy	Wg którego działka: 326201_1.1011.10/7, leży w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
	Inne ⁴	Intensywność zabudowy: 3,5x Wysokość max.:20m Powierzchnia zabudowy: 55% Powierzchnia biologicznie czynna: 30% Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych Dla terenu na którym znajduje się przedmiotowa działka gruntu numer 10/7 brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęto UCHWAŁĘ NR XXVII/560/04 Rady Miasta Szczecin w dniu 25 października 2004 r., w której przystąpiono do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście

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

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

		Północ - Felczaka” w Szczecinie Podjęto UCHWAŁĘ NR XLVI/1161/10 Rady Miasta Szczecin w dniu 26 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany załącznika do obszaru objętego uchwałą UCHWAŁĘ NR XXVII/560/04 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Felczaka” w Szczecinie Działka 10/7 nie leży w strefie rewitalizacji, ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji
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
	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	Przeznaczenie terenu	Wg uchwały Rady Miasta Szczecina nr XV/480/99 z dnia 25.10.99 w terenie elementarnym S.06 dominuje funkcja mieszkaniowa. Funkcja dominująca: mieszkalnictwo. Obowiązuje: - zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu

lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		- zakaz nie dotyczy: a) garaży wbudowanych w skarpy, b) zespołów garaży o minimalnej powierzchni zabudowy 100 m² i minimalnej szerokości 10 m, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów, c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów - zakaz przekształcania piwnic i innych części budynków mieszkalnych przy ul. Moniuszki na obiekty handlowe i lokale użytkowe powodujące wzmożony ruch klientów.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Min. 50% max nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nowa zabudowa do 11 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak informacji
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 Zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna z usługami
	Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję nr 147/18 z dnia 31.07.2018, znak 22162/WUiAB/- XX/18 Przyjęte rozwiązania projektowe spełniają wszystkie ustalenia tej decyzji.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej 45-59. Wysokość górnej krawędzi głównej bryły – od 15 do 16,5 m (do 41,8 m n.p.m.); 2. Wysokość budynku do krawędzi attyki ostatniej kondygnacji wycofanej w stosunku do lica bryły głównej o min. 2m – od 19 do 19,5 m (do 44,8 m n.p.m.)
	forma architektoniczna	Budynek o bryle przypominającej literę „C”
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,2 m od skrajnych punktów granicy działki 10/6 z działką drogową
	intensywność wykorzystania terenu	do 51% terenu inwestycyjnego

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

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody Inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z właściwym rozporządzeniem Rady Ministrów (garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5h) w związku z powyższym wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja nie znajduje się w obszarze określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Wyznaczono obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy Janosika w odległości 5,2 m od skrajnych punktów granicy z działką drogową. Odległość projektowanej zabudowy od granicy z sąsiednią działką budowlaną jest nie mniejsza niż 4 m, co jest zgodne z § 12.1, p. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Od strony wschodniej budynek usytuowany jest w odległości przynajmniej 8 m od budynków sąsiednich.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji może zostać zapewniona: - od ul. ulicy Jerzego Janosika zgodnie z pierwotnym projektem drogowym, poprzez zjazd do garażu podziemnego -1 - poprzez drogę wewnętrzną przez działkę 10/5 do wjazdu do garażu -2 Lokalizacja obiektu i infrastruktury technicznej może nastąpić po uzyskaniu zgody zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Infrastruktura nie może naruszać elementów technicznych drogi, nie może przyczyniać się do czasowego i trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu drogi. Zakaz lokalizowania infrastruktury pod jezdniami docelowymi i istniejącymi z wyłączeniem przejść poprzecznych Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość

		miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie planowanym do zainwestowania W celu budowy zjazdów należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi Należy zgodnie z obowiązującymi przepisami przepisać umowę z ZDITM w Szczecinie w celu przebudowy chodnika ul. J. Janosika na wysokości działek inwestycyjnych Należy zapewnić 0,8 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowych usług
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W ulicach J. Janosika i Pl. J. Kilińskiego istnieje uzbrojenie w sieci miejskiej wystarczające dla potrzeb zamierzenia inwestycyjnego. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, ciepłowniczej oraz odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i deszczowej na zasadach ustalonych z zarządcami sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	inwestycja zakłada min 25% powierzchni biologicznie czynnej realizowanej na terenie rodzimym oraz na stropie nad garażem podziemnym (zielony dziedziniec budynku) oraz na dachu nad ostatnią kondygnacją.
	nadziemna intensywność zabudowy	do 51% terenu inwestycyjnego
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi głównej bryły: 15-16,5 m Wysokość budynku do krawędzi attyki ostatniej kondygnacji wycofanej w stosunku do lica.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	Brak decyzji

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę z dnia 14 maja 2019 r. Nr 639/19 wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina zmieniona decyzją 172/21 z dnia 15 lutego 2021 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecina.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	28.05.2024 roku	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

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	Brak	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.04.2024 roku	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Inwestycja została zrealizowana i uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku w dniu 28.05.2024 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek składający się z 8 kondygnacji naziemnych, w tym 2 kondygnacje w skarpie. Uwagi: 1) dach płaski, na którym zostały zlokalizowane tarasy przynależne do niektórych lokali mieszkalnych; 2) niektóre lokale mieszkalne i użytkowe mogą mieć bezpośredni dostęp do windy z wyłączeniem dostępu pozostałych lokatorów; w budynku, na poziomie parteru, zlokalizowano lokale użytkowe o możliwych funkcjach m.in. gastronomia, zajęcia jogi i tańca, zajęcia dla dzieci, warsztaty, SPA, gabinety medyczne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	brak
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:1997, z tym że w załączniku nr 1 do prospektu informacyjnego, tj. w „Rzucie kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz rzucie powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z rozmieszczeniem pomieszczeń” wskazana jest powierzchnia użytkowa poszczególnych pomieszczeń oraz powierzchnia pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu (względnie, z których montażu Nabywca zrezygnuje). Wskazana w tymże załączniku powierzchnia użytkowa lokalu nie jest pomniejszona o powierzchnię pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu (względnie, z których montażu Nabywca zrezygnuje). W związku z powyższym faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie zależeć od wyboru Nabywcy odnośnie do tego, czy wszystkie ściany działowe mają zostać postawione: w razie postawienia wszystkich przewidzianych ścian działowych, powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza niż widniejąca w załączniku nr 1 do prospektu informacyjnego, zaś w razie rezygnacji ze wszystkich ścian działowych nadających się do demontażu, powierzchnia użytkowa lokalu będzie taka jak w załączniku nr 1 do prospektu informacyjnego.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

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 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;
- 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.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku 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 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 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 prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ~~albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825)..

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec,
- 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, są objęte 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,

– Alior Bank Spółka Akcyjna korzysta także z następujących znaków towarowych: Alior Bank SA

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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 PLN brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny oznaczony symbolem o powierzchni użytkowej ² wg PN-ISO 9836:1997 (podana tu powierzchnia nie została pomniejszona o powierzchnię nadających się do demontaży ścian działowych – vide informacja w rubryce „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”)	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena PLN/m² brutto (cenę za 1 m ² policzono przy przyjęciu powierzchni lokalu niepomniejszonej o powierzchnię ścian działowych nadających się do demontażu – vide informacja w rubryce „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”).	
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	Przeniesienie własności lokali mieszkalnych na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie późniejszym niż do dnia 30.09.2026 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej w postaci całej ceny nabycia.	
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	8 – kondygnacji budynku, w tym 6 - naziemnych, oraz 2 kondygnacje podziemne
	Technologia wykonania	żelbetowo-murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	BUDYNEK Konstrukcja nośna - główna konstrukcja nośna żelbetowa w garażu; nadziemne ściany konstrukcyjne żelbetowe i murowana. Fundamenty - płyta żelbetowa. Elewacja - ściany elewacyjne ocieplone styropianem/wełną mineralną w systemie ETICS; Dach - izolacja termiczna ze styropianu/styrodurowełny mineralnej; pokrycie 2x papa termozgrzewalna, membrana dachowa lub mata rozchodnikowa, żwir – rozwiązanie systemowe; odwodnienie wpustami dachowymi; obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej. Ściany zewnętrzne - ściany żelbetowe i murowane z bloczków silikatowych Ściany wewnętrzne - ściany między lokalowe żelbetowe i murowane z bloczków silikatowych; ściany oddzielające korytarz od mieszkań żelbetowe i murowane Okna (stolarka okienna) - ślusarka aluminiowa, okna przesuwne w systemie HST. Drzwi wejściowe do Budyńku - ślusarka z aluminium, drzwi przeszkłone, profile ciepłe, Ściany i sufity w części nadziemnej - tynki gipsowe, malowane (w częściach wspólnych), sufity podwieszane w częściach wspólnych wg projektu. Sufity w garażu - ocieplone pomieszczenia techniczne w garażu; słupy na -1 ocieplone do wysokości 1m od sufitu w strefie pod pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; strop nad poziomem (-1) garażu ocieplony do 1,5 m poza obrysem budynku (parteru). Posadzki w garażu - płyta fundamentowa

		wylewana na płasko, miejscami spadkowo przy wpustach, zabezpieczona żywicą epoksydową; na wjeździe do garażu odwodnienie liniowe; oznakowanie miejsc parkingowych oraz organizacji ruchu; 12. Bramy garażowe - otwierane automatycznie; 13. Boksy w garażu/pomieszczenia techniczne - boksy garażowe– przegrody systemowe ażurowe; pomieszczenia techniczne – ściany murowane/żelbetonowe z silikatu, gruntowane i malowane;. 14. Posadzki w częściach wspólnych - kamień lub gres antypoślizgowy z uwzględnieniem zróżnicowania kolorystycznego zgodnie z projektem wewnątrz na klatkach schodowych; korytarze w częściach mieszkalnych – wykładziny 15. Oświetlenie na przejazdach, w hali garażowej, nad miejscami postojowymi, na klatkach schodowych i korytarzach - oprawy LED. 16. Schody i balustrady na klatkach schodowych - okładzina kamienna lub z gresu antypoślizgowego; balustrady szklano-stalowe systemowe. 17. Windy – 3 windy;., dostosowane dla osób niepełnosprawnych, ŚMIETNIK - śmietnik wewnętrzny, zlokalizowany pod rampą wjazdową; BALKONY/GZYMSY/TARASY 1. Wykończenie - Wykończenie na balkonach - deska kompozytowa. Balkony i gzymsy w systemie typu isocorb lub monolityczne bez wykończenia tynkiem, malowane lub monolityczne wykończenie tynkiem; odwodnienia;; 2. Balustrady balkonowe – częściowo szklano-stalowe – systemowe, częściowo betonowe prefabrykowane INSTALACJE SANITARNE 1. Instalacja wodociągowa - Budynek zasilany w wodę z sieci miejskiej, przewody instalacji wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji przestrzeni garażu oraz w szachtach instalacyjnych wykonane z rur z tworzywa sztucznego z wkładką aluminiową typu PEX lub równoważnym; na zasileniu do wszystkich projektowanych lokali przewiduje się zabudowę wodomierzy; budynek zostanie wyposażony w system zdalnego odczytu ciepłej i zimnej wody. 2. Instalacja hydrantowa - wykonana z rur stalowych ocynkowanych, 3. Instalacja kanalizacyjna - ścieki bytowe odprowadzane z budynku do miejskiej sieci kanalizacyjnej; ścieki odprowadzane z posadzki garażu kierowane będą do kanalizacji poprzez separator substancji ropopochodnych, zabudowany na kondygnacji -2. 4. Instalacja deszczowa - wody odpadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. 5. Centralne ogrzewanie - instalacja CO zasilana będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez zabudowany na kondygnacji węzeł cieplny,; na zasileniu wszystkich lokali przewiduje się zabudowę ciepłomierzy; budynek wyposażony w zdalny odczyt oparty o ten sam system jak odczytu wodomierzy instalacji wodnych. INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE - Instalacja przeciwpożarowego wyłącznika prądu - Instalacja odgromowa - SSP, CCT (kamery, rejestratory, oprogramowanie do monitoringu wizyjnego IP) - System videodomofonowy - Instalacja rtv-sat - Instalacja wykrywania CO - Instalacja oświetlenia
--	--	--

		- Instalacja gniazd wtykowych - Stacje ładowania samochodów elektrycznych – możliwość podłączenia ładowarki przy każdym miejscu postojowym (montaż ładowarki po stronie Nabywcy miejsca postojowego) TEREN ZEWNĘTRZNY 1. Dojazd - wjazd do garażu wyłożony kostką betonową. 2. Chodniki i wycieraczki - płyty betonowe lub kostka betonowa; schody zewnętrzne z bloków betonowych; 3. Oświetlenie zewnętrzne - teren zewnętrzny oświetlony. 4. Punkty poboru wody i gniazd - zewnętrzne punkty poboru wody i gniazda serwisowane w każdym narożniku i na Patio (w przypadku narożnika przy pomieszczeniach śmietnika punkt poboru wody i gniazdo serwisowe zlokalizowane w pomieszczeniu śmietników). Ochrona - inwestycja wyposażona w instalację monitoringu.
	Liczba lokali w budynku	78 lokali, w tym: 77 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	86 miejsc postojowych, w tym 45 w hali garażowej na poziomie -1 i 41 w hali garażowej na poziomie – 2.
	Dostępne media w budynku	energia elektryczna, ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej (SEC), woda i odprowadzanie ścieków, telewizja, Internet, telefon
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Piętro Kondygnacja	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej ² wg PN-ISO 9836:1997 (podana tu powierzchnia nie została pomniejszona o powierzchnię nadających się do demontażu ścian działowych – vide informacja w rubryce „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”) składający się z następujących pomieszczeń: hol, salon z aneksem kuchennym, łazienka pokazanych na rzutach w Załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego. Lokal Mieszkalny wykonany zostanie w standardzie deweloperskim według poniższego zakresu i standardu prac wykończeniowych: 1. Drzwi wejściowe 2. Wykończenie ścian - tynk gipsowy kat. 3, w pomieszczeniach sanitarnych tynk cementowy zatarty na ostro lub gipsowy. 3. Wykończenie posadzek - wylewki cementowe. 4. Wykończenie sufitów - tynk gipsowy kat. 3. 5. Okna i drzwi balkonowe – aluminiowe, nawiewniki okienne dostosowane do okien podnosząco-przesuwanych, montowane w ruchomym panelu lub w górnej belce ościeżnicy. 6. Instalacja wentylacji - wentylacja przez instalacje wywiewne, usuwające powietrze z pomieszczeń „brudnych” (kuchnia, łazienka); instalacje wentylacji wywiewu z mieszkań wyposażone w wentylatory dachowe w układzie automatycznego sterowania z podstawą dachową i tłumikami akustycznymi, zabudowane systemowe kratki wywiewne zapewniające utrzymanie prawidłowej ilości powietrza wywiewnego z każdego lokalu. 7. Instalacja klimatyzacji - lokale mieszkalne na IV i V piętrze oraz pomieszczenia techniczne na dachu, wyposażone w systemy klimatyzacyjne z jednostkami zewnętrznymi zlokalizowanymi na dachu; do lokali mieszkalnych na I, II i III piętrze przewiduje się układ klimatyzacji jako opcja dodatkowa do zakupu; obiekt wyposażony w szachty, którymi będzie można rozprowadzić instalację między mieszkaniami a dachem, gdzie zlokalizowane będą jednostki zewnętrzne; w standardzie orurowanie i kabel zasilający między jednostkami zewnętrznymi a wewnętrznym (dostawa urządzeń – zakres dodatkowy	

	poza standardem). 8. Instalacja wodociągowa - główne rozprowadzenie przewodów w warstwach posadzkowych, przy czym podejścia do natrysków, umywalek oraz pralek wykonane podtynkowo/natynkowo. 9. Centralne ogrzewanie - jako elementy grzejne zastosowane grzejniki kanałowe, zlokalizowane pod oknami w salonach, a w pozostałych pomieszczeniach grzejniki stalowe płytowe umiejscowione na ścianach. W łazienkach grzejniki drabinkowe. 10. Instalacja kanalizacyjna - kanalizacja w mieszkaniu zakończona odejściem od pionu za pomocą czwórników lub w przypadku, gdy nie będzie to możliwe trójników. 11. Instalacja elektryczna - instalacja gniazd wtykowych; instalacja punktów oświetleniowych; tablica elektryczna TM wyposażona.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	brak
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	brak
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	brak
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	brak
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.09.2026 roku

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....