

PROSPEKT INFORMACYJNY

**dla I Zadania inwestycyjnego
polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych
jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (C1, C2 i C3, C4)**

w ramach

**Przedsięwzięcia deweloperskiego
pod nazwą „Budowa 6 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych
w zabudowie bliźniaczej w Tychach przy ul. Czarnej”**

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dane oraz zawarte w nim informacje przygotowane zostały przy zachowaniu najwyższej rzetelności i staranności.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

18.03.2025 r.

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	STABILIO INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa KRS: 0000911978 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	43-100 Tychy, ul. Lawendowa 1/22 (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6462990164	(REGON) 389460562
Nr telefonu	+48 692 287 322	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@stabilio.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.stabilio.pl	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	Tychy, ul. Dzwonkowa 23, 23A, 23B, 23C, 23D, 23E, 23E
Data rozpoczęcia	lipiec 2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	październik 2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Tychy, ul. Zwierzyniecka 103,105,105A,105B,107,107A,107B
Data rozpoczęcia	listopad 2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	grudzień 2022 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Tychy, ul. Zwierzyniecka 9, 9A, 11, 11A, 13, 13A, 15, 15A
Data rozpoczęcia	luty 2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	wrzesień 2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzono i nie prowadzi się przeciw spółce postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 złotych.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	43 – 100 Tychy, ul. Czarna, obręb ewidencyjny 0001 Działki numer 1419/209, 1420/209, na których będzie realizowana budowa 6 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - I zadanie inwestycyjne – budynki C1, C2 oraz C3, C4, - II zadanie inwestycyjne – budynki AP1, AP2 (objęte odrębnym projektem), Działki 1419/209 i 1420/209 ulegną dalszemu podziałowi.	
Nr księgi wieczystej	KA1T/00009596/7	
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	W promieniu 1 km znajdują się następujące obiekty mogące wpływać na warunki życia: Punkt usługowy „Mechanika pojazdowa” (180 m) Przychodnia weterynaryjna Zwierzyniec (200 m) Sklep „Żabka” (298 m) Pracownia projektowa Omega-Projekt (265 m) Siedziba firmy „Man-trans” (275 m) Punkt usługowy „Pomoc drogowa, autonaprawa, złomowanie” (478 m) Sklep „Biedronka” (654 m) Ulica Katowicka (700 m) Autokomis Cartrade - skup/sprzedaż aut (753 m) Stacja kontroli pojazdów „Techcar” (773 m) Galeria Kwiatowa (800 m) Hala Padel Team Klub (895 m) Punkt sprzedaży "Asia Fajerwerki i Kamień Naturalny" (918 m) Sklep „Lidl” (930 m) Szkoła Mistrzostwa Sportowego (940 m) Restauracja McDonald's (960 m) Stacja paliw (980 m) Kościół św. Józefa Robotnika w Tychach (1 000 m) Hotel Weranda Rooms (1 000 m) SMS Arena Tychy (1 000 m)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak parametru
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Obszar, na którym realizowane będzie zadanie inwestycyjne nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 nieruchomości.

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

	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy (Na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów: Art. 2 w/w ustawy „Prezes Rady Ministrów na podstawie danych przekazywanych przez właściwych wojewodów, uwzględniając rodzaj żywiołu oraz skutki przez niego wyrządzone, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące, określa, w drodze rozporządzenia, gminy lub miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi.”) Zgodnie z pismem UM Tychy z dnia 26 września 2024. nr GWP.6724.1.170.2024.PP Rada Miasta Tychy nie podjęła uchwały o miejscowym planie odbudowy.
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Obszar, na którym realizowane będzie zadanie inwestycyjne nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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 ⁴	Przeznaczenie terenu	Dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (4 budynki jednorodzinne jednolokalne i 2 budynki jednorodzinne dwulokalne).
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: -	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: 8 m – 11 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 5 m – 7 m w poziomie okapu.
	forma architektoniczna	Zabudowa bliźniacza Geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22 – 30 st. i wysokości w poziomie kalenicy 7 m – 9 m.
	usytuowanie linii zabudowy	Ustalono linię nieprzekraczalnej zabudowy od strony drogi gminnej ul. Czarnej jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich oraz w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej ul. Topolowej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: 21% - 26%.

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska, w zakresie: ochrony powietrza, ochrony wód, ochrony przed hałasem, ochrony powierzchni ziemi poprzez racjonalne gospodarowanie.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w sąsiedztwie obiektów, obszarów, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Również nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków w myśl art. 7 ww. ustawy.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W oparciu o opinię Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach numer DIR.4500.31.2573.2024.AT z dnia 10 czerwca 2024 r. należy zapewnić: – podłączenie komunikacyjne inwestycji od strony ulicy Czarnej lub Topolowej, – następujące standardy parkingowe: • 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, • dodatkowo 15% miejsc ogólnodostępnych.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W przypadku kolizji z uzbrojeniem pod- i naziemnym, rozwiązanie projektowe wnioskowanej inwestycji należy uzgodnić z gestorami sieci. Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismami: Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. z 29 kwietnia 2024 r., numer sprawy: TS/AKo/4776/S.2331291/T/67/1983/2024; Tauron Dystrybucja z dnia 25 stycznia 2024 r.; Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. z 26 stycznia 2024 r. znak: KA/PS/424/01/2024.
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu objętego wnioskiem – nie mniej niż 35%.
nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono takiego współczynnika.
wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 5 m – 7 m w poziomie okapu.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵, zawarte w:	miejscowych zagospodarowania przestrzennego planach	Zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 28 września 2024 r., numer: GWP.6724.1.170.2024.PP, część przedmiotowego terenu położona jest w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z podanymi uchwałami: Uchwała Nr XLVIII/897/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r., Uchwała Nr IV/84/19 Rady Miasta Tychy z dnia 31 stycznia 2019 r., Uchwała nr LVII/1076/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r., Uchwała Nr XXXVIII/598/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/509/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12 października 2000 r., Uchwała Nr 0150/VI/81/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 r., Uchwała Nr 0150/713/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 27 września 2001 r., Uchwała Nr 578/98 r. Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23 kwietnia 1998 r., Uchwała Nr XVIII/313/16 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2016 r., Uchwała Nr XLIV/728/18 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2018 r., Uchwała Nr 0150/507/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12 października 2000 r., Uchwała Nr III/54/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r., Uchwała Nr 0150/X/186/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2003 r., Uchwała Nr XXX/598/21 Rady Miasta Tychy z dnia 26 sierpnia 2021 r., Uchwała Nr 0150/XXXV/805/09 Rady Miasta Tychy z dnia 29 października 2009 r. Szczegóły dostępne na www.bip.umtychy.pl Wydział Innowacji i Inwestycji w piśmie z dnia 5 września 2024 r. poinformował, że w promieniu 1 km od granicy działki realizuje zadanie pn. „Budowa boiska piłkarskiego i budynku zaplecza przy ul. Edukacji”. Planowany termin zakończenia prac: 31 grudnia 2025 r. Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Tychach w piśmie z 30 września 2024 r. o numerze DDA.136.2024.KG/2, poinformował, że w toku realizacji pozostają inwestycje pn.: „Rozbudowa ulicy Brzaskwiniowej” oraz „Rozbudowa ulicy Czarnej”.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 28 września 2024 r., numer: GWP.6724.1.170.2024.PP.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 4 września 2024 r., numer: RKO.6220.21.2024.AŻP.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 4 września 2024 r., numer: RKO.6220.21.2024.AŻP.
	miejscowych planach odbudowy	Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 28 września 2024 r., numer: GWP.6724.1.170.2024.PP.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren w promieniu 1km od inwestycji nie jest oznaczony jako obszar szczególnego zagrożenia powodziowego. Szczegółowe plany dostępne są pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP Obszar w promieniu 1 km od inwestycji nie podlega planowi zarządzania ryzykiem powodziowym. Na terenach tych nie odnotowano potencjalnie negatywnych skutków dla środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

⁵ 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, cmentarz

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 28 września 2024 r., numer: GWP.6724.1.170.2024.PP.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	PKP Polskie Linie Kolejowe SA w piśmie z dnia 8 października 2024 r. poinformowały o braku przedmiotowych decyzji w promieniu 1 km od planowanej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W piśmie nr IFXIII.1331.46.2023 z dnia 9 września 2024 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż nie wydawał decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Wojewoda obecnie nie prowadzi również postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji w tym zakresie.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	W piśmie nr IFXIII.1331.55.2024 z dnia 9 września 2024 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż nie wydawał decyzji w sprawach pozwolenie na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych dotyczących inwestycji na terenie miasta Tychy. Wojewoda obecnie nie prowadzi również postępowań o ustalenie lokalizacji inwestycji w tym zakresie dla inwestycji obejmujących swoim zasięgiem teren miasta Tychy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W piśmie nr IFXIII.1331.52.2024 z dnia 9 września 2024 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż nie wydawał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej. Wojewoda obecnie nie prowadzi również postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji w tym zakresie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Tychy, Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Śląskiego oraz w piśmie Wojewody Śląskiego z 9 września 2024 r. o numerze IFXIII.1331.53.2024, nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, która obejmowałaby swym zakresem obszar Miasta Tychy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Tychy, Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Śląskiego oraz w piśmie Wojewody Śląskiego z 9 września 2024 r. o numerze IFXIII.1331.53.2024, została wydana dotychczas jedna decyzja (nr 1/2012 z dnia 28 września 2012 r.) o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, która swym zakresem obejmuje obszar Miasta Tychy, jednak nie obejmuje ona terenu w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W piśmie nr IFXIII.1331.54.2024 z dnia 9 września 2024 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż nie wydawał decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Wojewoda obecnie nie prowadzi również postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji w tym zakresie.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Ustawa nie obejmuje tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Ustawa nie obejmuje tego terenu.
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

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 26/2025 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 lutego 2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie – luty 2025 roku zakończenie – 30.04.2026 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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	4 (cztery) budynki (C1, C2 oraz C3, C4) – I zadanie inwestycyjne w ramach całego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę 6 (sześciu) budynków.
	rozmieszczenie na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	12 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (10%) oraz wpłaty Klientów (90%). Procentowy udział jest zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W ramach Rachunku Powierniczego dla każdego z Nabywców domu utworzone zostanie subkonto, zwane Wirtualnym Rachunkiem Powierzającego, na którym ewidencjonowane będą wpłaty i wypłaty dla danego Nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym Nabywcą umowy deweloperskiej.	

⁶ 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. 695) 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.

	Wypłata środków pieniężnych z rachunku powierniczego deweloperowi następuje po stwierdzeniu zakończenia danego etapu zadania inwestycyjnego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy I zadania inwestycyjnego: – pierwszy etap, stanowiący 25% kosztu zadania inwestycyjnego: • zakup gruntu, • projekty, uzgodnienia, prawomocne pozwolenie na budowę, • przygotowanie placu budowy. Przewidywany termin zakończenia prac: do 07.03.2025 r. – drugi etap, stanowiący 14% kosztu zadania inwestycyjnego: • niwelacja terenu, wykopy, • fundamenty, izolacje. Przewidywany termin zakończenia prac: do 21.03.2025 r. – trzeci etap, stanowiący 12% kosztu zadania inwestycyjnego: • ściany parteru, • strop nad parterem. Przewidywany termin zakończenia prac: do 15.04.2025 r. – czwarty etap, stanowiący 12% kosztu zadania inwestycyjnego: • ściany piętra, • dach i obróbki blacharskie. Przewidywany termin zakończenia prac: do 15.07.2025 r. – piąty etap, stanowiący 14% kosztu zadania inwestycyjnego: • ścianki działowe, • stolarka budowlana zewnętrzna: okna, • instalacje elektryczne, RTV, Internet, • instalacje wod.-kan. Przewidywany termin zakończenia prac: do 30.09.2025 r. – szósty etap, stanowiący 10% kosztu zadania inwestycyjnego: • tynki wewnętrzne, • instalacje C.O., • warstwy wyrównawcze pod posadzki. Przewidywany termin zakończenia prac: do 30.11.2025 r. – siódmy etap, stanowiący 13% kosztu zadania inwestycyjnego: • ocieplenie poddasza, płyty G-K, ocieplenie garażu, • elewacja + parapety zewnętrzne, rynny i rury spustowe, • stolarka bud. Zewn.: drzwi wejściowe do budynku, bramy garażowe, • instalacja C.O. – montaż źródła ciepła, • niwelacja terenu, chodniki, podjazdy, ogrodzenia, • przyłącza mediów, • zgłoszenie zakończenia budowy wraz z adnotacją nadzoru budowlanego o braku zastrzeżeń do inwestycji. Przewidywany termin zakończenia prac: do 30.04.2026 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stała i gwarantowana bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji z zastrzeżeniem sytuacji opisanych poniżej. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) ceny zgodnie z ceną za 1 m kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego, chyba że zmiana powierzchni jest wynikiem tzw. zmian lokatorskich. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT).
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	<u>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 695):</u> 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 nie przeniesienia 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; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej (art. 45 ustawy) 3. 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. 4. 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. Dziennik Ustaw – 16 – Poz. 1177 5. 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. 6. 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. 7. 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. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku określonym w umowie deweloperskiej gdy po odbiorze powykonawczym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zmniejszyła lub zwiększyła się o więcej niż 1,5 % , składając oświadczenie na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym (obejmującym również zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej) w terminie 14 dni od dnia w którym Deweloper poinformuje Nabywcę o różnicy w powierzchni . 9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku określonym w umowie deweloperskiej gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, Nabywcom będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera,
---	---

	z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości; jeżeli w wyżej wymienionym terminie Nabywcy nie złożą oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będą zobowiązani do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT; w przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zmniejszenie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, Deweloper zwróci Nabywcom nadwyżkę w nominalnej wysokości. <u>10. Zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695) 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.</u> <u>11. Zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695) 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.</u>
--	--

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,
 - 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 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 ING Bank 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 ING Bank 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,
- ING Bank S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

W biurze sprzedaży (Tychy, ul. Lawendowa 1/22) osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- aktualnym stanem Ksiąg Wieczystych,
- kopią aktualnego odpisu z KRS,
- kopią pozwolenia na budowę,
- sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata,
- projektem architektoniczno–budowlanym inwestycji,
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy,
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
- umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z ING Bank S.A.