

# PROSPEKT INFORMACYJNY



## PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

POD NAZWĄ:

### BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM W TYCHACH PRZY ULICY NOWOKOŚCIELNEJ

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.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZĘŚĆ OGÓLNA

## I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>Stabilio DOMY</b> <b>Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa</b> <b>KRS: 0000511250</b> 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) 6462934125	(REGON) 243574879
Nr telefonu	+48 600 257 342	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@stabilio.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.stabilio.pl	

## HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Tychy, ul. Brzoskwiniowa 67
Data rozpoczęcia	czerwiec 2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	styczeń 2024 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Tychy, ul. Brzoskwiniowa 65
Data rozpoczęcia	sierpień 2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	listopad 2024 r.
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	Tychy, ul. Brzoskwiniowa 61
Data rozpoczęcia	sierpień 2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	luty 2025 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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	43 – 100 Tychy, ul. Nowokościelna, obręb ewidencyjny 0001 Działka numer 1190/41, na której będzie realizowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Nr księgi wieczystej	KA1T/00082750/0	
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 <sup>2</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	<p>W promieniu 1 km znajdują się następujące obiekty mogące wpływać na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ulica Mikołowska (160m),</li> <li>– Stacja paliw (210m, 890m, 950m),</li> <li>– Kościół (280m, 500m, 780m, 860m),</li> <li>– Akademia Piłki Nożnej SMS Tychy (340m),</li> <li>– Szkoła Podstawowa (490m, 530m),</li> <li>– Park Górniczy (110m),</li> <li>– Cmentarz (625m),</li> <li>– Liceum Ogólnokształcące (490m),</li> <li>– Rodzinne Ogrody Działkowe (200m, 515m, 580m),</li> <li>– Stacja kolejowa, Dworzec PKP (630m),</li> <li>– Browar Obywatelski (940m),</li> <li>– Tyskie Browary Książęce (960m),</li> <li>– Teatr Mały (935m),</li> <li>– Zespół Szkół (750m, 890m),</li> <li>– Supermarket E. Leclerc (940m),</li> <li>– Muzeum Miejskie w Tychach (620m).</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak parametru
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr GWP.6727.286.2025.JW z dnia 29 kwietnia 2025 r. działka numer 1190/41 znajduje się w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan odbudowy	<p>Nie dotyczy</p> <p>(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.”)</p> <p>Zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 19 lutego 2025 r. nr GWP.6724.1.17.2025.MC działka 1190/41 nie została objęta miejscowym planem odbudowy.</p>
	Inne	Nie dotyczy.
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 naziemna 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 lub zadaniem inwestycyjnym <sup>4</sup>	Przeznaczenie terenu	<p>Działki ewidencyjne zostały oznaczone następującymi symbolami:</p> <p>1526/41, 1188/41, 998/41, 1187/41, 1527/41, 413/41, 1189/41, 414/41 - 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1163/46, 1218/46 - 1MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</p> <p>Powyższe działki są objęte Uchwałą Nr X/180/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. Z 2025 r., poz. 2548).</p> <p>Uchwała dostępna pod adresem: <a href="https://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&amp;id=508925">https://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&amp;id=508925</a></p> <p>1443/64, 1503/64 -1ZP - teren zieleni urządzonej,</p> <p>1504/64, 1502/64- 2ZP - teren zieleni urządzonej,</p> <p>1502/64 - 4WS - teren wody powierzchniowej śródlądowej.</p> <p>Powyższe działki są objęte Uchwałą Nr XXXI/634/13 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Górniczy w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2013 r., poz. 3980).</p> <p>Uchwała dostępna pod adresem: <a href="https://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&amp;id=103181">https://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&amp;id=103181</a></p> <p>Działki ewidencyjne o numerach: 860/38, 1065/47, 844/47, 438/47, 306/38, 741/40, 1063/47, 526/40, 1340/47, 674/38, 1183/8, 1384/47, 1409/47, 1180/47, 1204/48, 1245/32, 725/40, 1432/40, 1066/47, 626/38, 676/38, 1338/47, 1190/41, 1128/47, 1341/47, 418/41, 1339/47, 726/40, 305/38, 1408/47, 975/47, 1060/47 nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN oraz 1MN-U – maks. 1,2.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2 ZP, 4WS – brak parametrów.</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN oraz 1MN-U - min. 0,01, maks. 0,7.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2 ZP, 4WS – brak parametrów.</p>

<sup>4</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków mieszkalnych:  — dachach płaskich – 8 m,  — o dachach spadzistych – 9 m,</p> <p>b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m,</p> <p>c) budowli – 12 m.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków mieszkalnych i usługowych:  — dachach płaskich – 8 m,  — o dachach spadzistych – 10 m,</p> <p>b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m,</p> <p>c) budowli – 12 m.</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN oraz 1MN-U: maks. 35%.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN: min. 40%.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U: min. 30%.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN oraz 1MN-U:</p> <p>1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca do parkowania dla samochodów na mieszkanie;</p> <p>2) dla usług 1 miejsce do parkowania dla samochodów oraz 1 miejsce dla rowerów, na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca.</p>
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	Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym o trzech kondygnacjach nadziemnych. Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego około 1000m <sup>2</sup> .
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Brak parametru.	
	gabaryty	Brak parametru.
	forma architektoniczna	Brak parametru.
	usytuowanie linii zabudowy	6 m od krawędzi jezdni - zgodnie z załącznikiem mapowym Nr 1. do decyzji Prezydenta Miasta Tychy Nr 98/2022 z dnia 18 maja 2022 r.
intensywność wykorzystania terenu	Od 25% do 40% z zachowaniem minimalnego standardu 25% terenu biologicznie czynnego.	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikającego 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	Brak parametru.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak parametru.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak parametru.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W oparciu o opinię Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach znak DIR.4500.21.1392.2022.EW z 28.03.2022 r.: — zjazd do ul. Nowokościelnej należy wykonać z zachowaniem minimalnych warunków widoczności, — należy spełnić następujące standardy parkingowe: — 1,25 miejsce postojowe na 1 mieszkanie z czego 20% miejsc ogólnodostępnych na poziomie terenu, — 1 miejsce postojowe dla rowerów na 4 mieszkania.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismem: a) Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. z dnia 14.04.2022 r., nr sprawy: KA/PS/1475/04/22, b) Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach z dnia 11.04.2022 r., znak TS/ERA/As@1593/S.1692715/T/67/2313/2022, c) Tauron Dystrybucja z dnia 06.04.2022., nr WP/042754/2022/O11R06, d) Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., z dnia 18.05.2022 r., znak 3100/0000049481/00001/2022/00000.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak parametru.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: od 9 m do 11 m – w poziomie okapu.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 29 kwietnia 2025 r., numer: GWP.6727.286.2025.JW działka znajduje się w obszarze, dla którego przyjęta została Uchwała Nr III/57/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie

lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup> , zawarte w:		<p>przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa, Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach.</p> <p>Szczegóły dostępne na <a href="http://www.bip.umtychy.pl">www.bip.umtychy.pl</a></p> <p>Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Tychach w piśmie z 25 lutego 2025 r. o numerze DDT/9522025.W.DL, poinformował o inwestycjach w toku realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Budowa drogi bocznej ul. Browarowej 6-4 wraz z sięgaczami – w trakcie realizacja robót,</li> <li>— Rozbudowa ul. Sosnowej na odcinku od ul. Browarowej 4-6 – bocznej do ul. Obywatelskiej – w trakcie realizacja robót,</li> <li>— Przebudowa dwóch wiaduktów drogowych w ciągu drogi krajowej nr 44 – ul. Mikołowskiej – w trakcie realizacja robót na podstawie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę i decyzji ZRID.</li> </ul>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>W piśmie Urzędu Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2025 r. o numerze GWP.6724.1.68.2025.PP nie wskazano informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.</p> <p>Jako źródło danych wskazano wyszukiwarkę publiczną RWDZ Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, która działa pod adresem <a href="http://www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl">www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl</a></p>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>Brak decyzji, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 19 lutego 2025 r. o numerze RKO.6220.3.2025.AŻP.</p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<p>Brak uchwał, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 19 lutego 2025 r. o numerze RKO.6220.3.2025.AŻP.</p>
	miejscowych planach odbudowy	<p>Brak, zgodnie z pismem Urzędu Miasta Tychy z dnia 29 kwietnia 2025 r.</p>
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Teren w promieniu 1 km od inwestycji nie jest oznaczony jako obszar szczególnego zagrożenia powodziowego. Szczegółowe plany dostępne są pod adresem:</p> <p><a href="https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/">https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/</a> <a href="http://www.powodz.gov.pl">www.powodz.gov.pl</a></p> <p>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.</p>
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

<sup>5</sup> 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	<p>W piśmie Urzędu Miasta Tychy z dnia 14 lutego 2025 r. o numerze WYCH.9409.2025 nie wskazano informacji o wydanych decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.</p> <p>Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Tychach w piśmie z 25 lutego 2025 r. o numerze DDT/9522025.W.DL, poinformował o inwestycjach w toku realizacji</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Budowa drogi bocznej ul. Browarowej 6-4 wraz z sięgaczami – w trakcie realizacja robót,</li> <li>— Rozbudowa ul. Sosnowej na odcinku od ul. Browarowej 4-6 – bocznej do ul. Obywatelskiej – w trakcie realizacja robót,</li> <li>— Przebudowa dwóch wiaduktów drogowych w ciągu drogi krajowej nr 44 – ul. Mikołowskiej – w trakcie realizacja robót na podstawie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę i decyzji ZRID.</li> </ul>
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w piśmie z dnia 10 marca 2025 r. o numerze IZ08DG.230.13.2025.MK.2 poinformowała o braku wydanych decyzji ws. ustalenia lokalizacji linii kolejowych w promieniu 1 km od planowanej inwestycji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	<p>Deweloper pismem z 12 lutego 2025 r., 26 marca 2025 r. oraz 23 kwietnia 2025 r. zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udostępnienie informacji publicznej w przedmiotowym zakresie.</p> <p>Wojewoda Śląski decyzją z 8 maja 2025 r. o numerze IFXIII.1331.31.2025 odmówił udostępnienia informacji publicznej we wskazanym zakresie uzasadniając swoją decyzję m. in. oceną, że żadne informacje nie charakteryzują się szczególnie ważnym interesem publicznym.</p> <p>W związku z powyższym Deweloper nie uzyskał od organu administracji publicznej wskazanych informacji.</p>
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	<p>Deweloper pismem z 12 lutego 2025 r., 26 marca 2025 r. oraz 23 kwietnia 2025 r. zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udostępnienie informacji publicznej w przedmiotowym zakresie.</p> <p>Wojewoda Śląski decyzją z 7 maja 2025 r. o numerze IFXIII.1331.32.2025 odmówił udostępnienia informacji publicznej we wskazanym zakresie uzasadniając swoją decyzję m. in. oceną, że żadne informacje nie charakteryzują się szczególnie ważnym interesem publicznym.</p> <p>W związku z powyższym Deweloper nie uzyskał od organu administracji publicznej wskazanych informacji.</p>
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W piśmie nr IFXIII.1331.13.2025 z dnia 20 lutego 2025 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż do tej pory nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, wobec czego Wojewoda nie prowadzi postępowań o ustalenie lokalizacji inwestycji w tym zakresie.

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Deweloper pismem z 12 lutego 2025 r., 26 marca 2025 r. oraz 23 kwietnia 2025 r. zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udostępnienie informacji publicznej w przedmiotowym zakresie. Wojewoda Śląski decyzją z 7 maja 2025 r. o numerze IFXIII.1331.29.2025 odmówił udostępnienia informacji publicznej we wskazanym zakresie uzasadniając swoją decyzję m. in. oceną, że żądane informacje nie charakteryzują się szczególnie ważnym interesem publicznym. W związku z powyższym Deweloper nie uzyskał od organu administracji publicznej wskazanych informacji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Deweloper pismem z 12 lutego 2025 r., 26 marca 2025 r. oraz 23 kwietnia 2025 r. zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udostępnienie informacji publicznej w przedmiotowym zakresie. Wojewoda Śląski decyzją z 7 maja 2025 r. o numerze IFXIII.1331.29.2025 odmówił udostępnienia informacji publicznej we wskazanym zakresie uzasadniając swoją decyzję m. in. oceną, że żądane informacje nie charakteryzują się szczególnie ważnym interesem publicznym. W związku z powyższym Deweloper nie uzyskał od organu administracji publicznej wskazanych informacji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W piśmie nr IFXIII.1331.13.2025 z dnia 20 lutego 2025 r. Wojewoda Śląski odpowiedział, iż do tej pory nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, wobec czego Wojewoda nie prowadzi postępowań 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 70/2025 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 20 marca 2025 r., sygnatura: GWB.6740.1.69.2024.AF	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie – styczeń 2026 r. zakończenie – 31.01.2028 r.	
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.	Nie dotyczy	

poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący z garażem podziemnym.
	rozmieszczenie na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy.
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 <sup>6</sup>	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W ramach Rachunku Powierniczego dla każdego z Nabywców lokalu mieszkalnego 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.  Wypłata środków pieniężnych z rachunku powierniczego deweloperowi następuje po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego.	

<sup>6</sup> 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.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etapy przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <p>— <b>pierwszy etap</b>, stanowiący 22% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zakup działki budowlanej,</li> <li>• projekty, uzgodnienia, prawomocne pozwolenie na budowę,</li> <li>• przygotowanie placu budowy.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 31.01.2026 r.</b></p> <p>— <b>drugi etap</b>, stanowiący 17% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• niwelacja terenu, wykopy.</li> <li>• płyta fundamentowa</li> <li>• ściany hali garażowej wraz z izolacjami,</li> <li>• strop nad halą garażową.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 31.07.2026 r.</b></p> <p>— <b>trzeci etap</b>, stanowiący 11% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany parteru,</li> <li>• strop nad parterem wraz z balkonami,</li> <li>• ściany pierwszego piętra.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 30.09.2026 r.</b></p> <p>— <b>czwarty etap</b>, stanowiący 13% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• strop nad pierwszym piętrem wraz z balkonami,</li> <li>• ściany drugiego piętra,</li> <li>• strop nad drugim piętrem,</li> <li>• ścianki działowe.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 15.12.2026 r.</b></p> <p>— <b>piąty etap</b>, stanowiący 16% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dach wraz z izolacjami,</li> <li>• stolarka budowlana zewnętrzna: okna,</li> <li>• instalacje elektryczne, RTV, Internet,</li> <li>• instalacje wod.-kan.,</li> <li>• tynki wewnątrz budynku.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 31.04.2027 r.</b></p> <p>— <b>szósty etap</b>, stanowiący 11% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacje C.O.,</li> <li>• elewacja, rynny, parapety zewnętrzne,</li> <li>• warstwy wyrównawcze pod posadzki.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 31.08.2027 r.</b></p> <p>— <b>siódmy etap</b>, stanowiący 10% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stolarka bud. zewn.: brama garażowa, drzwi wejściowe do budynku,</li> <li>• balustrady na balkonach,</li> <li>• wykończenie części wspólnych (płytki, malowanie, itp.),</li> <li>• stolarka wewnętrzna (drzwi do lokali),</li> <li>• winda,</li> <li>• niwelacja terenu, chodniki, podjazdy, ogrodzenia, tarasy,</li> <li>• przyłącza mediów,</li> <li>• dostarczenie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.</li> </ul> <p>Przewidywany termin zakończenia prac: <b>do 31.01.2028 r.</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>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.</p> <p>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</p>



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>10. <u>Zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695 ze zm.) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej</u> 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.</p> <p>11. <u>Zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695 ze zm.) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej</u> 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.</p>
--	---

## 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

ułankowej 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułankowej 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 ułankowej 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 zawartą z ING Bankiem Śląskim S.A.