

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO I
W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„OSIEDLE JESIONOWE WZGÓRZE”
BUDYNKI NR 1-8

05.08.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Global Construction Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Czeladzi, KRS 0000724382	
Adres	ul. Spacerowa 1, 41-253 Czeladź	
Numer NIP i REGON	NIP 6252464593	REGON 36975795800000
Numer telefonu	32 600 79 30	
Adres poczty elektronicznej	biuro@jesionowewzgorze.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.jesionowewzgorze.pl; www.gcsdeweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Będzin, ul. 27 Stycznia 18-18g-20e-20k
Data rozpoczęcia	01.06.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.05.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Będzin, ul. 27 Stycznia 22-22D
Data rozpoczęcia	21.06.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.04.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Będzin, ul. 27 Stycznia 22F-22M
Data rozpoczęcia	21.06.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.10.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono ani nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł.
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Nieruchomość objęta Zadaniem Inwestycyjnym I stanowi działka ewidencyjna nr 9513/3, obręb Będzin, położona w Będzinie przy ul. Lipowej. Przedsięwzięcie Deweloperskie obejmuje łącznie 16 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i zostało podzielone na dwa zadania inwestycyjne po 8 budynków. Niniejszy Prospekt dotyczy wyłącznie Zadania Inwestycyjnego I, obejmującego budynki nr 1-8. Po zakończeniu robót planowany jest podział działki nr 9513/3 w taki sposób, aby każdy budynek był posadowiony na odrębnej działce. Wraz z działką zabudowaną budynkiem. Nabywca nabędzie udział 1/16 w działce nr 9513/2, stanowiącej drogę wewnętrzną i objętej księgą wieczystą nr KA1B/00067555/5.
Nr księgi wieczystej	KA1B/00007311/5 - działka nr 9513/3; KA1B/00067555/5 - działka nr 9513/2 (droga wewnętrzna).
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.

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

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	Bezpośrednie otoczenie inwestycji tworzą przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi lokalne i dojazdowe, rodzinne ogrody działkowe, tereny zieleni oraz teren garaży. Potencjalne uciążliwości mogą obejmować lokalny ruch samochodowy, parkowanie, dostawy, typowy hałas bytowy oraz okresowy hałas, zapylenie i zwiększony ruch związane z realizacją inwestycji na sąsiednich nieruchomościach. W szerszym otoczeniu źródłem hałasu komunikacyjnego może być ul. Małobądzka, w której przebiega linia tramwajowa.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na dzień 5 sierpnia 2026 r. plan ogólny Miasta Będzina nie został uchwalony. Do jego sporządzenia przystąpiono na podstawie uchwały nr V/32/2024 Rady Miejskiej Będzina z dnia 25 września 2024 r. Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego prowadzono od 13 kwietnia do 15 maja 2026 r. Aktualne informacje są publikowane w BIP Miasta Będzina.
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzin dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz, przyjęty uchwałą nr XXVII/208/2016 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 14 grudnia 2016 r., poz. 6847).
	Miejskowy plan odbudowy	Brak.
	Inne ⁴	Brak innych aktów prawnych dotyczących terenu
	Przeznaczenie terenu	C21.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan dopuszcza jako uzupełniające zagospodarowanie m.in. lokale

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

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

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

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

	usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, wiaty, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną. Niewielka część działki jest przeznaczona pod 13.KDD - drogę publiczną klasy dojazdowej oraz 4.KDL - drogę publiczną klasy lokalnej.
Maksymalna intensywność zabudowy	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): maksymalna intensywność zabudowy - 1,2.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2; minimalna - 0,05.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej.
Maksymalna wysokość zabudowy	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 12 m dla zabudowy mieszkaniowej; dla pozostałej zabudowy - 5 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	C21.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): co najmniej 2 miejsca do parkowania na budynek w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, liczone łącznie z miejscami garażowymi. Miejsca i place manewrowe powinny znajdować się na działce budowlanej albo na bezpośrednio sąsiadującej działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Plan miejscowy wymaga zachowania standardów emisyjnych i akustycznych, zakazuje działalności powodującej ponadnormatywne uciążliwości poza granicami nieruchomości, wymaga stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz zapewnienia miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Z ustaleń planu wynika, że w granicach obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego, strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych oraz strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Małobądz”.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Plan miejscowy zawiera zasady ochrony obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym Cmentarza Małobądzkiego. Na działkach nr 9513/3 i 9513/2 nie wskazano obiektów zabytkowych
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od-rębnych	W granicach obszaru planu wskazano m.in. udokumentowane złoża węgla kamiennego, strefy ochrony ujęcia wody „Małobądz”, obszary zagrożenia powodziowego, strefę ochrony wałów przeciwpowodziowych oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 329 „Bytom”.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się przez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej. Parametry linii rozgraniczających dróg wynikają z miejscowego planu. Dostęp Zadania Inwestycyjnego I do drogi publicznej ma być zapewniony przez drogę wewnętrzną na działce nr 9513/2 oraz ul. Lipową
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do kanalizacji, zagospodarowanie wód opadowych przez kanalizację lub retencję na terenie inwestycji, zasilanie elektroenergetyczne, możliwość zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących	Przeznaczenie terenu	4.KDL - droga publiczna klasy lokalnej; 13.KDD - droga publiczna klasy dojazdowej; C22.ZP - zieleń urządzona; A7.ZD - rodzinne ogrody działkowe; C18.KSg - garaże; C19.MN, C20.MN i D3.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna intensywność zabudowy	C18.KSg (garaże): maksymalna intensywność zabudowy - 1. C19.MN, C20.MN i D3.MN (zabudowa jednorodzinna): maksymalna intensywność zabudowy - 1,2. Dla terenów dróg i zieleni parametr nie ma zastosowania albo plan go nie określa.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	C18.KSg (garaże): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1, minimalna - 0,5. C19.MN, C20.MN i D3.MN: maksymalna - 1,2, minimalna - 0,05. Dla pozostałych terenów parametr nie ma zastosowania albo plan go nie określa.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Drogi 4.KDL i 13.KDD: maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej - 15 m. C22.ZP i A7.ZD - 5 m. C18.KSg - 1 kondygnacja nadziemna i 5 m. C19.MN, C20.MN i D3.MN - do 3 kondygnacji nadziemnych i 12 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla pozostałych obiektów.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	C18.KSg (garaże): maksymalna powierzchnia zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej. C19.MN, C20.MN i D3.MN: maksymalnie 50%. Dla terenów dróg i części terenów zieleni plan nie określa tego parametru.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	C22.ZP (zielenie urządzone): minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej. C18.KSg (garaże): 0%. C19.MN, C20.MN i D3.MN: minimum 30%. Dla pozostałych terenów parametr nie ma zastosowania albo plan go nie określa.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	A7.ZD (rodzinne ogrody działkowe): co najmniej 1 miejsce na 10 ogrodów. C19.MN, C20.MN i D3.MN: co najmniej 2 miejsca na budynek wolnostojący lub bliźniaczy albo 1 miejsce na budynek szeregowy; dla usług - 1 miejsce na 35 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy. Dla C18.KSg plan nie określa minimalnej liczby miejsc.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym

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

lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		planem zagospodarowania przestrzennego.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy - teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem ⁶ inwestycyjnym ⁷ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak

⁷ 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 inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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	Ostateczna decyzja Starosty Będzińskiego nr 1305.2021 z dnia 31 sierpnia 2021 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, przeniesiona na Dewelopera ostateczną decyzją Starosty Będzińskiego nr 87.2024 z dnia 16 września 2024 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy - budowa nie została zakończona.	
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 - inwestycja jest realizowana na podstawie pozwolenia na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy - budowa nie została zakończona.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych: 20 lipca 2026 roku Planowane zakończenie robót budowlanych Zadania Inwestycyjnego I: 31.08.2027 r.	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (domów) w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych numerami 1-8, realizowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego I.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Pomiędzy dwoma budynkami tworzącymi jeden bliźniak nie występuje odstęp (każdy budynek ma swoją ścianę oddzielony dylatacją). Minimalny odstęp pomiędzy odrębnymi parami budynków bliźniaczych wynosi 10m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa budynku będzie ustalana zgodnie z art. 5a Ustawy deweloperskiej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z uwzględnieniem Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper planuje finansować Zadanie Inwestycyjne I w następujących proporcjach: środki własne - 25%; wpłaty Nabywców - 30%; kredyt – 45%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Będzinie.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP).	~~Zakreślony mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP).~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	0,45% wartości wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Będzinie w dniu 16.09.2026 roku umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 65 8438 0001 0022 1043 2000 0090, prowadzonego odrębnie dla Zadania Inwestycyjnego I. - Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy i wskazuje mu indywidualny numer rachunku do wpłat.	

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	- Nabywca dokonuje wpłat po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego I i po otrzymaniu od Dewelopera informacji o jego zakończeniu na papierze albo innym trwałym nośniku. - Bank wypłaca Deweloperowi środki nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej oraz po kontroli zakończenia danego etapu Zadania Inwestycyjnego I. - Środki przypadające na ostatni etap są wypłacane po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od niezaakceptowanych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. - Koszty prowadzenia OMRP obciążają Dewelopera. Zwrot środków w przypadku odstąpienia albo rozwiązania umowy następuje na zasadach określonych w Ustawie deweloperskiej i umowie rachunku powierniczego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Będzinie.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram dotyczy wykonania zakresu każdego etapu dla wszystkich 8 budynków objętych Zadaniem Inwestycyjnym I: 1. do 30 września 2026 r. - 15% - wykonanie płyt fundamentowych wraz z hydroizolacją; 2. do 30 listopada 2026 r. - 20% - wykonanie ścian zewnętrznych i nośnych, stropów, schodów i wieńców, kominów; 3. do 31 stycznia 2027 r. - 15% - wykonanie więźby i pokrycia dachów oraz ścian działowych; 4. do 28 lutego 2027 r. - 20% - wykonanie instalacji wewnętrznych (etap I instalacji elektrycznej – okablowanie), instalacja wodno-kanalizacyjna oraz montaż stolarki okiennej i drzwiowej; 5. do 30 czerwca 2027 r. - 20% - wykonanie tynków, wylewek, etapu II instalacji elektrycznej (biały montaż) oraz elewacji; 6. do 31 sierpnia 2027 r. - 10% - ocieplenie i zabudowa poddasza płytami gipsowo-kartonowymi oraz pełne zagospodarowanie terenu Zadania Inwestycyjnego I, w tym dróg, parkingów, tarasów i zieleni.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena budynku i działki będzie określona zgodnie z art. 5a Ustawy deweloperskiej jako iloczyn powierzchni użytkowej budynku i ceny brutto za 1 m². Cena udziału 1/16 w drodze wewnętrznej jest określana odrębnie. Po wykonaniu obmiaru powykonawczego Cena budynku i działki zostanie odpowiednio zwiększona albo obniżona według niezmiennej ceny brutto za 1 m². Deweloper doręczy Nabywcy wynik pomiaru i szczegółowe rozliczenie najpóźniej w dniu odbioru. Termin dopłaty nie może być krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania; nadpłata zostanie zaliczona na ostatnią część Ceny albo zwrócona w terminie 14 dni. Jeżeli różnica powierzchni przekroczy 2% powierzchni projektowanej, Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od doręczenia wyniku pomiaru i rozliczenia, na warunkach określonych w umowie deweloperskiej. W przypadku ustawowej zmiany stawki VAT nieopłacona część Ceny zostanie odpowiednio zwiększona albo obniżona. W razie wzrostu Ceny Nabywcy

	przysługuje dodatkowe prawo odstąpienia na zasadach i w terminie określonych w umowie deweloperskiej.
--	---

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

1. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, w szczególności gdy:
 - 1) umowa nie zawiera wymaganych ustawą elementów;
 - 2) informacje w umowie są niezgodne z Prospektem lub jego załącznikami, poza zmianami wyraźnie zaakceptowanymi przez Nabywcę w trybie ustawowym;
 - 3) Prospekt, załączniki albo informacja o ich zmianie nie zostały prawidłowo doręczone;
 - 4) dane w Prospekcie lub załącznikach były niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - 5) Prospekt nie zawiera danych wymaganych przez ustawowy wzór;
 - 6) prawa wynikające z umowy nie zostały przeniesione w terminie umownym;
 - 7) Deweloper nie zawarł w terminie umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą;
 - 8) Deweloper nie posiada wymaganej zgody wierzyciela hipotecznego albo zobowiązania do jej udzielenia;
 - 9) Deweloper nie wykonał obowiązku zawiadomienia o zmianie banku lub kasy prowadzących rachunek;
 - 10) Deweloper nie usunął wady istotnej domu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) rzeczoznawca budowlany stwierdził istnienie wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 15;
 - 12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego.
2. W przypadkach wskazanych w pkt 1-5 Nabywca może odstąpić w terminie 30 dni od zawarcia umowy. W razie nieprzeniesienia praw w terminie umownym Nabywca uprzednio wyznacza Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin i może odstąpić po jego bezskutecznym upływie, zachowując roszczenie o karę umowną za okres opóźnienia. Pozostałe terminy i warunki wynikają z art. 43 ust. 4-6 oraz art. 41 Ustawy deweloperskiej.
3. Deweloper może odstąpić wyłącznie w przypadkach określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej: po bezskutecznym pisemnym wezwaniu do zapłaty z terminem 30 dni albo po dwukrotnym pisemnym wezwaniu Nabywcy do odbioru domu lub podpisania aktu notarialnego, doręczonym w odstępie co najmniej 60 dni, z uwzględnieniem wyjątku siły wyższej.
4. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku skutecznego odstąpienia przez Dewelopera Nabywca ma obowiązek udzielić zgody na wykreślenie roszczeń na zasadach art. 45 ust. 2 Ustawy deweloperskiej.
5. Zwrot środków następuje zgodnie z art. 44 Ustawy deweloperskiej oraz zasadami funkcjonowania OMRP. Umowa może również zostać rozwiązana za zgodą obu Stron, przy jednoczesnym określeniu sposobu rozliczenia środków zgromadzonych na OMRP.

	6. Dodatkowe umowne prawa odstąpienia związane z różnicą powierzchni domu albo zmianą stawki VAT określa umowa deweloperska.
INNE INFORMACJE	
I. Na dzień sporządzenia Prospektu w działach IV ksiąg wieczystych nr KA1B/00007311/5 i KA1B/00067555/5 nie ujawniono hipotek. Jeżeli przed zawarciem umowy nieruchomości zostanie obciążona hipoteką, Deweloper jest obowiązany posiadać zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie praw na Nabywcę po zapłacie pełnej Ceny albo zobowiązanie do udzielenia takiej zgody. Dokument ten stanowi załącznik do umowy deweloperskiej. II. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy Deweloper zapewnia w lokalu przedsiębiorstwa możliwość zapoznania się odpowiednio z: aktualnym stanem ksiąg wieczystych; aktualnym dokumentem z KRS; pozwoleniem na budowę; sprawozdaniami finansowymi za ostatnie dwa lata; projektem budowlanym; a po ich uzyskaniu także z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznym zawiadomieniem o zakończeniu budowy, zaświadczeniem o samodzielności lokalu i aktem ustanowienia jego odrębnej własności - jeżeli dokumenty te dotyczą przedmiotu umowy. Dokumenty są udostępniane w siedzibie Dewelopera przy ul. Spacerowej 1 w Czeladzi, od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00-16:00, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.	
Środki zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Będzinie na OMRP są objęte obowiązkowym systemem gwarantowania depozytów na zasadach ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. - deponentem w odniesieniu do wpłat na rachunek powierniczy jest każdy Nabywca w granicach przypadającego mu udziału w środkach; - podstawowy limit gwarancyjny wynosi równowartość 100 000 euro na jednego deponenta, z uwzględnieniem wszystkich jego należności od danego banku oraz ustawowych przypadków czasowo podwyższonej ochrony; - środki gwarantowane są wypłacane co do zasady w terminie 7 dni roboczych od spełnienia warunku gwarancji; - wypłata następuje w złotych. Dalsze informacje są dostępne na stronie Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.	

Nie dotyczy - OMRP jest prowadzony przez bank krajowy, a nie oddział instytucji kredytowej.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena budynku wraz z działką: [DO UZUPEŁNIENIA PRZED PODPISANIEM PROSPEKTU] zł brutto. Cena udziału 1/16 w drodze wewnętrznej: 20 000,00 zł brutto. Łączna Cena przedmiotu umowy: [DO UZUPEŁNIENIA PRZED PODPISANIEM PROSPEKTU] zł brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	122,99 m².	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[DO UZUPEŁNIENIA PRZED PODPISANIEM PROSPEKTU] zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej budynku.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie-ruchomości 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	Najpóźniej do 31 lipca 2028 r.	
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	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	1. Konstrukcja - płyta fundamentowa, - technologia tradycyjna, ściany murowane z pustaka, - ścianki działowe z pustak, - strop żelbetowy teriva lub retor, - schody żelbetowe wylewane, - dach kryty dachówką betonowa kolor grafitowy/ciemno szary, rynny,

ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		2. Instalacje wewnętrzne - instalacje elektryczne okablowanie wraz z ‘białym montażem elektrycznym”, - wyprowadzenie instalacji teleinformatycznej, - instalacje wod.-kan. w budynku, - rozprowadzone ogrzewanie podłogowe, - c.w.u c.o - pompa ciepła, - kominy wentylacyjne 3. Wykończenie wewnątrz domu - tynk gipsowo-wapienny na ścianach w budynku, - wylewka – jastrych cementowy, - stolarka okienna – okna trzyszybowe kolor zewnętrzny antracyt/wewnętrzny biały, - rolety podtynkowe, - wentylacja grawitacyjna, - poddasza wykończone płytami GK, 4. Instalacje zewnętrzne - woda z sieci miejskiej, - kanalizacja miejska, - odprowadzenie wód deszczowych na teren działki, - tynk zewnętrzny w kolorze ciemny szary/jasny szary oraz -częściowo imitujący naturalne drewno lub inna struktura imitująca naturalne drewno, - parapety zewnętrzne - w kolorze ciemnoszarym, - drzwi wejściowe -kolor antracyt, 5. Zagospodarowanie terenu - dwa miejsca postojowe do każdego z domów brukowane, - podejścia pod budynek brukowane, - ogrodzenie panelowe
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy w zakresie części wspólnych budynku - przedmiotem umowy jest odrębna działka zabudowana budynkiem. Nabywca nabędzie jednak udział 1/16 w Drodze Wewnętrznej na działce nr 9513/2. Standard wykonania Drogi Wewnętrznej i infrastruktury wspólnej: - Ciąg pieszo jezdny asfaltowy bądź brukowany, - oświetlenie uliczne.

	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy - przedmiotem inwestycji są budynki jednorodzinne; w budynku jednorodzinnym nie wyodrębnia się lokali.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe na działce przypisanej do domu
	Dostępne media w budynku	-energia elektryczna, -wodociąg, kanalizacja sanitarna – miejskie, -odprowadzanie wód opadowych na terenie działki, - telekomunikacja.
	Dostęp do drogi publicznej	Przez udział 1/16 w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę nr 9513/2, a następnie przez ul. Lipową.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek nr [DO UZUPEŁNIENIA: NUMER 1-8] ma projektowaną powierzchnię użytkową 122,99 m² i obejmuje: - parter: wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze, WC, salon z jadalnią, komunikację, kuchnię i spiżarnię; - piętro: komunikację, dwa pokoje, pralnię, łazienkę i sypialnię. Rzut budynku z układem i powierzchniami pomieszczeń stanowi Załącznik nr 1, a zakres i standard prac - Załącznik nr 1a do Prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	

Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej. W przypadku zmiany danych lub informacji Deweloper doręcza informację o zmianie zgodnie z art. 22 Ustawy deweloperskiej, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed zawarciem umowy.

Załączniki:

- 1. Rzut budynku z układem i powierzchniami pomieszczeń
 - 1.a. Zakres i standard prac
- 2. Wzór umowy deweloperskiej;
- 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu Zadania Inwestycyjnego I i jego otoczenia, z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacyjnych.