Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu – 21.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO PN. „APARTAMENTY SOWIŃSKIEGO 57”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Ryszard Łukasiuk** prowadzący działalność gospodarczą pod firmą **Wyszkowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Ryszard Łukasiuk**	
Adres	**Adres siedziby i biura sprzedaży**: ul. Zakolejowa nr 45, 07-200 Wyszków	
Numer NIP i REGON	NIP: 7620001546	REGON: 550392652
Numer telefonu	29 742 41 66	
Adres poczty elektronicznej	biurowpb@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.wpb.net.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	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami – APARTAMENTY FRYDERYK ul. Fryderyka Chopina nr 8, 07-200 Wyszków
Data rozpoczęcia	6 lutego 2019 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7 września 2022 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Kościuszki nr 39, 07-200 Wyszków
Data rozpoczęcia	BD
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17 grudnia 2001 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami ul. 11 Listopada nr 43, 07-200 Wyszków
Data rozpoczęcia	23 kwietnia 2007 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7 stycznia 2010 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO[43)]

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	3556/5, obręb 0001 Wyszków 3556/4, obręb 0001 Wyszków	
Numer księgi wieczystej	OS1W/00026188/6	
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	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Od strony północnej zlokalizowane jest osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Od strony wschodniej znajduje się Szkoła Podstawowa nr 4 w Wyszkowie. Od strony południowej znajdują się budynki usługowe. Od strony zachodniej znajduje się ul. Gen. J. Sowińskiego.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Rada Miejska w Wyszkowie podjęła uchwałę nr V/34/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wyszków zmienionej uchwałą Nr X/74/25 z dnia 30 stycznia 2025 r. Link do portalu, na którym zamieszczona jest uchwała: https://bip.wyszkow.pl/index.php?cmd=zawartosc&opt=pokaz&id=31322. UCHWAŁA NR XXXVII/368/13 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 lipca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego. Brak miejscowego planu odbudowy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1.U/MW
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 do 2,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**§ 8.**1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom; 2) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 3) 4) 5) 6) dla obiektów handlowych – 30 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 4) dla hurtowni - 10 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 5) dla restauracji i kawiarni - 30 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych; 6) dla przychodni zdrowia: rejonowych oraz usług zdrowia - 10 miejsc postojowych na m^2 powierzchni użytkowej; pozostałych – 2 miejsc postojowych na gabinet; 7) dla klubów i domów kultury - 25 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 8) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej. 2. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) powyżej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**§ 5.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) zakaz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu zajętego przez nasadzenie stanowiłby więcej niż 20%;

		2) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; 3) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 23 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu; 5) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych; 6) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu; 7) zakaz lokalizacji: a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie, b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem: - inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie, - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów, - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, - lokalizowanych w obrębie terenów **MW/U**, **U/MW**, **MN/U** i **U** - zgodnie z ustaleniami § 13, § 14, § 15 i § 16 - usług nieuciążliwych; 8) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej: a) dla terenu **UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) dla terenów **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, c) dla terenów **MW/U**, **U/MW** i **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

	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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**§ 20.**1. Podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą ulice miejskie: 1) 2) ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga klasy Z); leżąca poza obszarem objętym planem - ul. Prosta (droga klasy Z). 132. Uzupełniający układ komunikacji drogowej, zapewniający obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą ulice miejskie: 1) 2) ul. Generała Wincentego Kowalskiego (droga klasy D); leżąca poza obszarem objętym planem - ul. 1 Maja (droga klasy L). 1) 2) **§ 21.** Dla terenów dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia: teren **1.KDZ - ul. Generała Józefa Sowińskiego** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - 32 m; z lokalnym przewężeniem do 27,5 m. w granicach terenu 1.KDZ dopuszcza się urządzenie dwukierunkowej, wydzielonej ścieżki rowerowej; teren **1.KDD - ul. Generała Wincentego Kowalskiego** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym – 25 m, z lokalnym poszerzeniem do 30 m dla ul. Generała Wincentego Kowalskiego ustala się zakaz budowy skrzyżowania z ul. Generała Józefa Sowińskiego.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 23.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu. 2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych i wewnętrznych. W uzasadnionych przypadkach, związanych z przebudową lub rozbudową istniejących sieci zlokalizowanych poza terenami dróg, dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego na terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych.
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[1)]	Przeznaczenie terenu	od strony północnej – 1.MW (przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) od strony wschodniej – 1.UO (przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty) od strony południowej – 1.U (usługi nieuciążliwe) od strony zachodniej - teren 1.KDZ - ul. Generała Józefa Sowińskiego - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym – 32 m; z lokalnym przewężeniem do 27,5 m. W granicach terenu 1.KDZ dopuszcza się urządzenie dwukierunkowej, wydzielonej ścieżki rowerowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	jak niżej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od strony północnej – 1.MW – 0,5 - 1,5 Od strony wschodniej – 1.UO – 0,25 - 0,5 Od strony południowej – 1.U – od 0,3 do 1,0 Od strony zachodniej – droga publiczna
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	jak niżej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Od strony północnej – 20 m Os strony wschodniej - zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy

		kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 m; Od strony południowej - zakaz lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 15 m; Od strony zachodniej – droga publiczna
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Od strony północnej – 25% Od strony wschodniej – 30% Od strony południowej – 20% Od strony zachodniej – droga publiczna
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Os strony północnej, wschodniej i południowej - § 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom; 2) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 3) 4) 5) 6) dla obiektów handlowych - 30 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; dla hurtowni - 10 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; dla restauracji i kawiarni - 30 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych; dla przychodni zdrowia: rejonowych oraz usług zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na gabinet; 7) dla klubów i domów kultury - 25 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej; 8) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej. 2. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2), 3), 4), 6), 7) i 8) nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży. 3. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Funkcja zabudowy i zagospodarowa nia terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	NIE DOTYCZY

zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Nie planowana jest budowa: linii szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk i cmentarzy. 2. Trwające inwestycje: a. „Rozbudowa ulicy Gen. Władysława Sikorskiego w Wyszkowie na odcinku
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	

<table>
<tr><td rowspan="6">zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</td><td>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</td><td rowspan="5">od ul. Pułtuskiej do ronda im. Mjr Pil. Jana Mioduchowskiego”;
b. „Przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz systemu nawadniania dla terenów Przedszkola Nr 1 w Wyszkowie i Wyszkowskiego Ośrodka Kultury HUTNIK”.
3. Posiadane lub wykonywane dokumentacje projektowe dotyczące poniższych dróg:
a. „Przebudowa ulicy Ignacego Jana Paderewskiego w Wyszkowie i Ignacego Krasickiego (strona zachodnia) w Wyszkowie”;
b. „Przebudowa ulicy Ignacego Krasickiego w Wyszkowie na odcinku od ul. Świętojańskiej do ul. Generała Kazimierza Pułaskiego w Wyszkowie”;
c. „Przebudowa ulicy Generała Kazimierza Pułaskiego na odcinku os ul. Świętojańskiej do ul. Generała Józefa Sowińskiego w Wyszkowie”;
d. „Przebudowa parkingu przy ul. Gen. J. Sowińskiego w Wyszkowie”;
e. „Przebudowa ul. 11 Listopada na odcinku od ul. T. Kościuszki do ul. Szkolnej w Wyszkowie”;
f. „Budowa ulicy Kameralnej w Wyszkowie”;
g. „Budowa ulicy Przyjaznej w Wyszkowie”.
4. Przewidziana jest lokalizacja korytarzy przewietrzania miasta Wyszkowa oraz znajdują się obszary swobodnej cyrkulacji powietrza, wyznaczone w Analizie Uwarunkowań Przewietrzania Miasta Wyszków (załącznik do uchwały nr XLVI/454/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 listopada 2017 r.).
https://bip.wyszow.pl/pliki/rada_miejska/uchwaly_rm/2017/30_XI/uchwala_XLVI_454_17_zal.pdf</td></tr>
<tr><td>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</td></tr>
<tr><td>miejscowych planach odbudowy</td></tr>
<tr><td>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</td></tr>
<tr><td>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</td><td>jak wyżej</td></tr>
<tr><td>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</td><td>NIE DOTYCZY</td></tr>
</table>

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**tak**	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**tak**	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	**nie**
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Powiatu Wyszkowskiego Nr 243/2026 z dnia 15.04.2026 r.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY – budynek w budowie	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 524 ze zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlany – 12.05.2026 Zakończenie robót budowlanych – 30.04.2029	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie budynku na nieruchomości przedstawia Plan Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Załącznik Nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% - środki własne; 75% - środki pochodzące z wpłat Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej Bankiem). 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. 3. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym Prospekcie Informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1) lub 3) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 880) („**Ustawa**") w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I – do dnia 30.07.2026 roku - 25% udziału w kosztach** Przygotowanie inwestycji i rozpoczęcie budowy: a) nabycie działki, b) sporządzenie projektu budowlanego, c) uzyskanie pozwolenia na budowę, d) ogrodzenie terenu, organizacyjne i techniczne przygotowanie inwestycji, e) rozbiórka istniejącego budynku, **Etap II – do dnia 30.12.2026 roku - 25% udziału w kosztach** Stan „0" Budynku (konstrukcja żelbetowa stanu „0"): a) wykonanie wykopu, b) wykonanie płyty dennej, c) wykonanie ścian i słupów garażu (kondygnacja -1), d) wykonanie stropu nad garażem (kondygnacja -1), **Etap III – do dnia 30.08.2027 roku - 10% udziału w kosztach** Stan surowy otwarty Budynku: a) wykonanie konstrukcji żelbetowej ścian, słupów i stropów parteru i pierwszego piętra, b) wykonanie ścian murowanych parteru i pierwszego piętra, c) wykonanie przyłączy wod-kan, **Etap IV – do dnia 30.10.2027 roku - 10% udziału w kosztach** Stan surowy otwarty Budynku: a) wykonanie konstrukcji żelbetowej ścian, słupów i stropów drugiego, trzeciego, czwartego piętra, b) wykonanie ścian murowanych drugiego, trzeciego, czwartego piętra, c) wykonanie przyłączy c.o., **Etap V – do dnia 30.12.2027 roku - 10% udziału w kosztach** Stan surowy zamknięty Budynku a) montaż stolarki okiennej i ślusarki aluminiowej w parterze – min. 80% zakresu, b) rozprowadzenie instalacji elektrycznej i teletechnicznej – min. 80% zakresu, c) rozprowadzenie instalacji c.o., wod-kan – min. 80% zakresu, d) wykonanie ocieplenia i izolacji dachu, e) wykonanie przyłącza c.o., **Etap VI – do dnia 30.05.2028 roku - 10% udział w kosztach** Roboty wykończeniowe wewnętrzne Budynku: a) wykonanie tynków wew. – min. 80% zakresu, b) wykonanie posadzek betonowych – min. 80% zakresu, c) dostawa i montaż windy, d) montaż osprzętu elektrycznego, grzejników, liczników z.w., c.w. i c.o. e) montaż drzwi zew. do lokali mieszkalnych, **Etap VII – do dnia 30.04.2029 roku - 10% udziału w kosztach** Roboty wykończeniowe wew. i zew. Budynku a) elewacje zewnętrzne, b) roboty wykończeniowe korytarzy, klatek schodowych, c) montaż stolarki okiennej i ślusarki aluminiowej w parterze – pozostały zakres, d) rozprowadzenie instalacji elektrycznej i teletechnicznej – pozostały zakres, e) rozprowadzenie instalacji c.o., wod-kan – pozostały zakres,

	f) wykonanie tynków wew. – pozostały zakres, g) wykonanie posadzek betonowych – pozostały zakres, h) roboty drogowe, zielarskie, i) uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK WALORYZACJI CENY
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. Na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy **Nabywca ma prawo odstąpić** od Umowy: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 zawierana jest Umowa, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawierana jest Umowa, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wynikającym z Umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 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 pkt 2) Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 913). 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-pkt 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

	3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. **Deweloper ma prawo odstąpić** od Umowy, 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. **Deweloper ma prawo odstąpić** od Umowy, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Do dnia dokonania przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Deweloper zobowiązany jest do zawiadomienia Nabywcy o zmianie stawek VAT; w przypadku podwyższenia stawki VAT, **Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia** od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania takiego zawiadomienia (chyba, że Deweloper mimo zmiany stawki VAT poinformuje Nabywcę, że Cena nie ulegnie zmianie), natomiast w przypadku nie skorzystania przez Nabywcę we wskazanym terminie z tego uprawnienia, pozostałe do zapłaty przez Nabywcę części Ceny zostaną podwyższone stosownie do zmiany stawki VAT; w przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, pozostałe do zapłaty przez Nabywcę części Ceny zostaną odpowiednio obniżone. Strony dopuszczają, że projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego, wynikająca z dokumentacji projektowej, może różnić się od powierzchni wynikającej z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku i postanawiają, że w przypadku wystąpienia takiej różnicy o więcej niż 2 % **Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia** od Umowy, przy czym Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od powzięcia wiedzy o różnicy powierzchni o więcej niż 2 %; nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy we wskazanym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

INNE INFORMACJE[2)]

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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 – o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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 zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę obejmującego Budynek;
4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;
5) projektem budowlanym Budynku;
6) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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 spółce pod firmą ING BANK ŚLĄSKI Spółka Akcyjna, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 620 ze zm.).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec spółki pod firmą ING BANK ŚLĄSKI S.A.,
- 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 100.000,00 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 100.000,00 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING BANK ŚLĄSKI S.A. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 38 ze zm.).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.