

# PROSPEKT INFORMACYJNY



**DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE ZESPOŁU  
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
10 BUDYNKÓW W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I 3 W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ  
NA DZIAŁKACH NR 3440/36, 3439/36, 3438/36, 2641/36  
POŁOŻONYCH PRZY ULICY OSTRÓŻKI W TYCHACH**

*Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy 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 maksymalnej rzetelności i staranności Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego Tychy 08.10.2025*

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	WR INVEST DOM 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS 0001194172
Adres	ul. Grzybowa 5 42-360 Poraj
Numer NIP REGON	NIP 5772005023 REGON 542717735
Numer telefonu	+ 48 535 500 252
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:wrintestdom@gmail.com">wrintestdom@gmail.com</a> , <a href="mailto:biuro@wrintestdom.pl">biuro@wrintestdom.pl</a>
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.wrintestdom.pl">www.wrintestdom.pl</a>

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

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzono i nie prowadzi się przeciw spółce postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 złotych.

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO****INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Tychy, ul. Ostróżki, obręb ewidencyjny 247701_1.0001 Działki numer 3439/36, 3440/36 Działka numer 3438/36 Działka numer 2641/36
Numer księgi wieczystej	KA1T/00002897/8 działki 3439/36 i 3440/36 KA1T/00080413/2 działka 3438/36 KA1T/00055445/1 działka 2641/36
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	nie dotyczy

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

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

## HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	w pobliżu znajdują się następujące obiekty mogące wpływać na warunki życia: - AutoLampa polerowanie reflektorów i pranie tapicerki samochodowej - 30m - kościół św. Józefa Robotnika - 100m - Major sp. z o.o. zakład produkcji wyrobów obrabianych maszynowo - 300 m - Restauracja Irys - 300m	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działki ew. nr 3440/36, 3439/36, 3438/36, znajdują się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.  Działka ewidencyjna nr. 2641/36 jest objęta Uchwałą nr 0150/X/186/2003 Rada Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne <sup>4)</sup>	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	dla działki nr 2641/36 - przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa  dla fragmentu terenu objętego opracowaniem oznaczony jako D: chodnik oraz zjazdy - dołączenie do istniejącego układu drogowego
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak parametru
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak parametru
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak parametru
	Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%

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

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak parametru
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak parametru
	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	brak parametru
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak parametru
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>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	MN i MN.1 tereny zabudowy mieszkaniowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak parametru
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak parametru
	Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak parametru
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak parametru
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	Decyzja nr 189/2021 z 13.10.2021r.  Siedem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	szerokość elewacji frontowej , znajdującej się od frontu działki: 12-18m (dla dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej)
	forma architektoniczna	geometria dachu: dach płaski
	usytuowanie linii zabudowy	nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem mapowym do decyzji
	intensywność wykorzystania terenu	wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu : 22-33%

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	35%
	Nadziemna intensywność zabudowy	brak
	Wysokość zabudowy	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 6-8 m
	Inne	Zapewnienie miejsc postojowych dla dwóch samochodów osobowych na mieszkanie oraz 15% miejsc postojowych ogólnodostępnych
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	uchwała NR XXX/598/21 Rady Miasta Tychy z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach – w którym przewidziano teren inwestycji celu publicznego i oznaczono go symbolem KDD2, KDL2 i KDZ3,  Szczegóły dostępne na <a href="http://www.bip.umtychy.pl">www.bip.umtychy.pl</a>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W piśmie Urzędu Miasta Tychy z dnia 21 października 2025 r. o numerze GWP.6724.1.157.2025.PP nie wskazano informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. 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>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje o środowisku, w tym dotyczące decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dostępne są na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy w zakładce Zamierzenia władzy>>Środowisko <a href="https://bip.umtychy.pl/srodowisko">https://bip.umtychy.pl/srodowisko</a>
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak

	miejscowych planach odbudowy	Obszar w promieniu 1 km nie został objęty miejscowym planem rewitalizacji ani miejscowym planem odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren w promieniu 1 km od inwestycji nie jest oznaczony jako obszar szczególnego zagrożenia powodziowego. Szczegółowe plany dostępne są pod adresem: <a href="https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/">https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/</a>
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	Rozbudowa ulicy Czarnej - odcinek od ul. Oświęcimskiej do ul. Zwierzynieckiej (droga powiatowa klasy Z)  Decyzja nr. 204/2023 z 18 sierpnia 2023r., znak sprawy GWB 6740.5.3.2022.BC  Rozbudowa ul. Goździków w Tychach  Decyzja nr. 123/2025 z dnia 16 maja 2025r.
	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 budowy 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	
	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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie <sup>‡</sup>

<sup>6)</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, cmentarze.

<sup>‡</sup> Niepotrzebne skreślić.

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 nr 201/2025r. z 14. lipca 2025r. wydana przez Prezydenta Miasta Tychy, przeniesiona na spółkę Decyzją Prezydenta Miasta Tychy pod numerem 315/2025 z dnia 24 listopada 2025r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy na etapie rozpoczęcia inwestycji	
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 2023 r. poz. 682, z późn. 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	termin rozpoczęcia: wrzesień 2025r. termin zakończenia: 31.05. 2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	13 budynków (10 w zabudowie bliźniaczej i 3 w zabudowie szeregowej) łącznie 26 lokali mieszkalnych - budynki B1, B2, B3 - zabudowa szeregowa - budynki od A1 do C7 - zabudowa bliźniacza

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z art. 273 ust. 1 Warunków Technicznych, odległość między ścianami zewnętrznymi budynków położonych na jednej działce budowlanej, nie ustala się z zastrzeżeniem art 249 ust 6, jeżeli łączna powierzchnia wewnętrzna tych budynków nie przekracza najmniejszej dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej wymaganej dla każdego ze znajdujących się na tej działce rodzajów budynków.
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 lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 60 % oraz wpłaty klientów 40 %. 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*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W ramach Rachunku Powierniczego dla każdego z Nabywców lokalu lub 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 zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie deweloperskie:	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

L.p.	Termin zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego	Nr etapu	Nazwa elementu	Udział procentowy etapu do wypłaty
1	Przewidywany termin zakończenia prac 15.09.2025r.	1	ZAKUP GRUNTU	25%
2			PROJEKTY, UZGODNIENIA, POZWOLENIE NA BUDOWĘ	
3			PRACE PRZYGOTAWCZE PLACU BUDOWY	
4	Przewidywany termin zakończenia prac 28.02.2026r.	2	NIWELACJA TERENU,WYKOPY	15%
5			WYKONANIE FUNDAMENTÓW	
6			ŚCIANY PARTERU	
7			STROP NAD PARTEREM WRAZ ZE SCHODAMI	
8	Przewidywany termin zakończenia prac 30.04.2026r.	3	ŚCIANY I PIĘTRA	10%
9			STROP NAD I PIĘTREM	
10	Przewidywany termin zakończenia prac 31.07.2026r.	4	WYKONANIE POKRYCIA DACHÓW	15%
11			STOLARKA OKIENNA	
12	Przewidywany termin zakończenia prac 31.01.2027r.	5	INSTALACJE WEWNĘTRZNE	17%
13			DOCIEPLENIE BUDYNKU ( STYROPIAN, SIATKA,KLEJ)	
14			WYLEWKI JASTRYCHOWE-CEMENTOWE	
15			TYNKI WEWNĘTRZNE	
16	Przewidywany termin zakończenia prac 31.05.2027r.	6	STOLARKA ZEWNĘTRZNA-DRZWI WEJŚCIOWE	18%
17			TYNKI I OKŁADZINY ELEWACJI ZEWNĘTRZNEJ; RYNNY, PARAPETY ZEWNĘTRZNE	
18			NIWELACJA TERENU, CHODNIKI, MIEJSCA POSTOJOWE, TARASY, OGRODZENIA	
19			PRZYŁĄCZA ZEWNĘTRZNE	
20			ZGŁOSZENIE ZAKOŃCZENIA BUDOWY	
<b>RAZEM</b>				<b>100%</b>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p> <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. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) ceny zgodnie z ceną za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego, chyba że zmiana powierzchni jest wynikiem tzw. zmian lokatorskich.Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu, a powierzchnią</p>				

	wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu - mierzonej według PN- ISO 9836:2022-07 - do 2 % nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wpływa na wysokość cenyCena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT).
<b>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</b>	
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	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</li> <li>7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</li> <li>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>2. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej (art. 45 ustawy).</p> <p>3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Dziennik Ustaw – 16 – Poz. 1177 .</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej</p>

	<p>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. Zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695 ze zm.) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>11. Zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2024 poz. 695 ze zm.) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p>
--	--

## INNE INFORMACJE

### 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 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, 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 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) pozwoleniu 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, 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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 ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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 Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych: ING korzysta ze znaków towarowych dostępnych na stronie [www.ing.pl](http://www.ing.pl)

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 2023 r. poz. 2488).

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.