

01.07.2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Deweloper                   | <b>DĘBOWSKI DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ<br/>ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b><br>KRS 0000940446 |                   |
| Adres                       | <b>UL. WYJAZDOWA 5, 44-240 ŻORY</b>   |                   |
| Numer NIP i REGON           | NIP 651 174 03 91   | REGON 520 726 473 |
| Numer telefonu              | 693 166 090   |                   |
| Adres poczty elektronicznej | t.debowski@op.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)  |  |
|--|--|
| <b>BUDOWA BUDYNKUMIESZKLANEGO WIELORODZINNEGO (BUD. „A”) ZWIERAJĄCEGO 34 MIESZKANIA Z PODDASZEM NIE UŻYTKOWYM WRAZ Z WEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ GAZU, DROGA MANEWROWĄ I MIEJSCAMI POSTOJOWYMI</b> |  |
| Adres  | ul. Jerzego Giedroycia 6 , 44-240 Żory |
| Data rozpoczęcia   | 04.2021 r.                             |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie   | 14.11.2022 r.                          |

##### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:

**BUDOWA BUDYNKUMIESZKLANEGO WIELORODZINNEGO (BUD. „B”) ZWIERAJĄCEGO 34 MIESZKANIA Z PODDASZEM NIE UŻYTKOWYM WRAZ Z WEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ GAZU, DROGA MANEWROWĄ I MIEJSCAMI POSTOJOWYMI**

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Adres   | ul. Jerzego Giedroycia 8, 44-240 Żory |
| Data rozpoczęcia  | 04.2022 r.                            |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  | 08.05.2023 r.                         |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:<br/>BUDOWA DWÓCH DOMÓW JEDNORODZINNYCH W STANIE DEWELOPERSKIM</b> |                                       |
| Adres   | ul. Cytrynowa 7, 44-240 Żory          |
| Data rozpoczęcia  | 02.10.2018 r.                         |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  | 06.11.2019 r.                         |

|   |     |
|---|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | nie |
|---|-----|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|  |   |
|--|---|
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>                                    |   |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego   | 44-24 Żory ul. Podlaska,<br>nr działki: 494/30<br>nr obrębu: 0004 Kleszczów   |
| Numer księgi wieczystej  | GL1X/00027429/8   |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej          | Brak wpisów   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia | Przedmiotowa inwestycja zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żory położona jest na terenach o symbolach I51 MN, co oznacza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Budynek bezpośrednio znajduje się przy drodze publicznej ul. Podlaska. Tereny w bezpośredniej okolicy wykorzystywane są w celach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W bliskim sąsiedztwie budynku znajdują się tereny niezabudowane oznaczone w symbolem MN oraz MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa oraz las |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy   | UCHWAŁA Nr 486/XLVI/14 RADY MIASTA ŻORY z dnia 29.04.2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory   |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  | Uchwała nr 244/XIX/16 Rady Miasta Żory z dnia 2 czerwca 2016 r. (z mocą obowiązywania od 24 czerwca 2016 r.) zmieniona uchwałą: nr 449/XXXII/21 Rady Miasta Żory z dnia 29 lipca 2021 r. (z mocą obowiązywania od 28 sierpnia 2021 r. ), uchwałą nr 623/XLIX/212 Rady Miasta Żory z dnia 24 listopada 2022 r. ( z mocą obowiązywania od dnia 22 grudnia 2022 r.) |
|  | Miejscowy plan rewitalizacji  | brak   |
|  | Miejscowy plan odbudowy   | brak   |
|  | Inne <sup>4)</sup>  |  |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | I51 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  |
|  | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy  | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0<br>Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  | Maksymalna wysokość zabudowy: 10 m   |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | Pow. biologicznie czynna – nie mniej niż 30% pow. działki  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | Co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie   |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   | Stosowanie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku   |
|  | 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 | <p>Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.</p> <p>W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:</p> <p>1) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych i rzek znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem;</p> <p>2) dopuszcza się także rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji np. w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania.</p> <p>Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej. Obiekt jest przyłączony do sieci gazowej oraz elektroenergetycznej.</p> <p>Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnym programem gospodarki odpadami</p> |
| 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  |
|  | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                               | MN: 0,01 – 2,0   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy   | MN: 10 m   |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej               | MN: min. 30% pow. działki  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                      | MN: min. 1 stanowiska na 1 mieszkanie  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | <p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> | <p>Według wiedzy dewelopera w rejonie nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim planowane są następujące inwestycje:</p> <p>a) Budowa budynku jednorodzinnego dwulokalowego realizowanego przez dewelopera na działce 493/30, 491/30, 492/30, 488/30, 489/30</p> <p>b) inwestycja deweloperska przy ul. Złotej – zabudowa domów jednorodzinnych.</p> <p>c) Utwardzenie drogi gminnej ul. Podlaska</p> |
|--|--|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>Brak informacji o decyzjach dotyczących budowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linii szynowych, przewidzianych korytarzach powietrznych, oczyszczalniach ścieków, spalarniach i wysypiskach śmieci, cmentarzach</li> </ul> <p>Deweloper informuje, że informacje dotyczące planowanych przedsięwzięć można wyszukać na stronie wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych</p> |
|  | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy   | brak informacji   |
|  | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  | brak informacji   |
|  | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  | Deweloper informuje, że dane dotyczące przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych znajdują się w publicznym dostępnym wykazie informacji o środowisku i jego ochronie prowadzonym przez Ministra Środowiska i Klimaty pod adresem: <a href="https://wykaz.ekoportal.pl">https://wykaz.ekoportal.pl</a>  |
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania   | brak informacji   |
|  | miejscowych planach odbudowy  | brak informacji   |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   | brak informacji   |
|  | 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   |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego  | Lokalizacja przebiegu linii kolejowej na terenie Żor na odc. Katowice – granica państwa – Ostrawa” – Centralny Port Komunikacyjny dostępna jest pod adresem: <a href="https://www.cpk.pl/pl/mapa-projekt-budowa-linii-kolejowej-na-odc-katowice-granica-panstwa-ostrawa-2">https://www.cpk.pl/pl/mapa-projekt-budowa-linii-kolejowej-na-odc-katowice-granica-panstwa-ostrawa-2</a> |
|  | 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*   |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne   | tak*   | nie*   |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone   | <del>tak*</del>  | nie*   |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał   | Decyzja nr 69/18 z dnia 25.01.2018 r. wydana przez Prezydenta Miasta Żory.<br>Decyzją Prezydenta Miasta Żory nr UA-RA.6746.32.2025.EK z 28.05.2025 r. przeniesiono pozwolenie na budowę w zakresie budynków zatwierdzonych na działce 493/30 i 494/30 na rzecz inwestora |  |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku   | nie dotyczy  |  |
| 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 | nie dotyczy  |  |

|                 |  |
|-----------------|--|
| przez ten organ |  |
|-----------------|--|

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego   | do 31.07.2025 r.   |             |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych   | Rozpoczęcie 28.05.2019<br>Planowany termin zakończenia: do 31.07.2025 r.                             |             |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | Liczba budynków  | 1           |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)            | nie dotyczy |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Projekt budowlany, inwentaryzacja powykonawcza<br>Zgodnie z PN-ISO 9836:2015-12, 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                                 | własne      |
|  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                          | nie dotyczy |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji  | Waloryzacja nie jest dopuszczalna  |             |

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|  |  |   |
|--|--|---|
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny | Liczba kondygnacji   | 2   |
|  | Technologia wykonania  | Technologia tradycyjna, murowana, stropy żelbetowe, dach żelbetowy ocieplony steropianem  |
|  | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere- nie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Brak części wspólnych w budynku<br><br>elewacja: ocieplenie z płyt styropianowych tynkowanych tynkiem cienkowarstwowym<br>- zagospodarowanie terenu: parkingi i ciągi piesze z kostki betonowej, tereny zielone – |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | trawa oraz tuje  |
|   | Liczba lokali w budynku  | 2  |
|   | Liczba miejsc garażowych i postojowych   | 4 miejsca postojowe wykonane z kostki brukowej               |
|   | Dostępne media w budynku   | woda, kanalizacja, gaz, prąd                                 |
|   | Dostęp do drogi publicznej   | jest dostęp do drogi publicznej, ul. Podlaska oraz ul. Złota |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | <p>Budynek mieszkalny jednorodzinny zawierający dwa lokale mieszkalne (mieszkanie 1 oraz mieszkanie 2), piętrowy wolnostojący, bez podpiwniczenia</p> <p>Zgodnie z rzutem parteru i piętra stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego projektu.</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | <p>Powierzchnia użytkowa budynku 157,43 [m<sup>2</sup>], w tym powierzchnia mieszkań 157,43 [m<sup>2</sup>]. Sumaryczne powierzchnie użytkowe poszczególnych lokali mieszkalnych:<br/> Mieszkanie 1: parter 43,69 [m<sup>2</sup>], piętro 35,85 [m<sup>2</sup>], powierzchnia razem 79,54 [m<sup>2</sup>];<br/> Mieszkanie 2: parter 42,87 [m<sup>2</sup>], piętro 35,02 [m<sup>2</sup>], powierzchnia razem 77,89 [m<sup>2</sup>]<br/> Układ pomieszczeń parter: wiatrołap, łazienka, kuchnia, pokój, pokój dzienny, klatka schodowa<br/> Piętro: hol, pokój, łazienka, pokój<br/> Zakres i standard prac wykończeniowych:</p> <p><b>ŚCIANY ZEWNĘTRZNE</b><br/> Ściany murowane z pustaka ceramicznego, ocieplane wraz z tynkiem cienkowarstwowym</p> <p><b>ŚCIANY WEWNĘTRZNE NOŚNE, WYDZIELAJĄCE MIESZKANIA</b><br/> Ściany murowane – ceramika</p> <p><b>ŚCIANY DZIAŁOWE</b><br/> Gipsowo-kartonowe na konstrukcji stalowej z wypełnieniem wełną</p> <p><b>WYKOŃCZENIE ŚCIAN WEWNĘTRZNYCH I SUFITÓW</b><br/> Tynk gipsowy, maszynowy na ścianach, sufity tynkowane żelbetowe</p> <p><b>WYKOŃCZENIE POSADZEK</b><br/> Wylewka cementowa na styropianie</p> <p><b>STOLARKA OKIENNA</b><br/> Stolarka okienna PCV</p> <p><b>DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKAŃ</b><br/> Drzwi wejściowe zewnętrzne</p> <p><b>WYSOKOŚĆ MIESZKAŃ</b><br/> Co najmniej 250 cm mierzone w świetle wykończonych przegród</p> <p><b>CENTRALNE OGRZEWANIE I CIEPŁA WODA</b><br/> Z kotła gazowego dwufunkcyjnego</p> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>OPOMIAROWANIE WODY, GAZU ORAZ ENERGII CIEPLNEJ</b><br/>Liczniki</p> <p><b>INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA</b><br/>Ogrzewanie mieszkań poprzez ogrzewanie podłogowe</p> <p><b>INSTALACJE WODNO - KANALIZACYJNE</b><br/>Instalacje wodno-kanalizacyjne rozprowadzone w pomieszczeniach łazienkowych i kuchennych zgodnie z projektem. Podejścia poziome ukryte w warstwach posadzki (poza rurami odpływowymi z WC), natomiast podejścia pionowe natynkowe</p> <p><b>INSTALACJE ELEKTRYCZNE</b><br/>Instalacja elektryczna rozprowadzona wraz z gniazdami. Punkty oświetleniowe zakończone kostką</p> <p><b>WENTYLACJA</b><br/>W mieszkaniach zaprojektowano wentylację grawitacyjną</p> <p><b>TARAS</b><br/>wykonany z kostki brukowej, opaska wokół budynku wykonana ze żwiru, schody wejściowe do mieszkań z kostki brukowej</p> <p><b>SCHODY</b><br/>w stanie deweloperskim schody na piętro do wykończenia w gestii nowych właścicieli</p> |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego  | w terminie do 30.07.2025 r.  |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego   | w terminie do 30.09.2025 r.  |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny                          | 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  |

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

Załącznik:

1. Rzut parteru i piętra z zaznaczeniem lokali mieszkalnych