

PROSPEKT INFORMACYJNY

dotyczący zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalnego numer 67 K` wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami położonego przy al. Piłsudskiego w Tychach realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 7 budynków wielorodzinnych.



Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Dane oraz zawarte w nim informacje przygotowane zostały przy zachowaniu maksymalnej rzetelności i staranności.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Akord Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (KRS 0000662375) powołana przez Akord Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000253910) do realizacji zadania inwestycyjnego. dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	43-100 Tychy, Al. Piłsudskiego 67A/U1 (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 646-295-01-53	(REGON) 366535944
Nr telefonu	32 326 40 90, 32 327 41 04,	
Adres poczty elektronicznej	akord@akord-dom.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.akord-dom.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	43-100 Tychy, Al. Piłsudskiego 67E
Data rozpoczęcia	październik 2020 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29 września 2023 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	43-100 Tychy, ul. Nowa 39 i 41
Data rozpoczęcia	Budowa rozpoczęta, termin zakończenia - 10.08.2012r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Decyzją numer 59/12 wydana 20.09.2012 r. przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Tychach udzielono pozwolenia na użytkowanie.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	43-100 Tychy, ul. Żorska 4A (budynek wielorodzinny – 12 mieszkań, hala garażowa)
Data rozpoczęcia	4 grudnia 2017 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23 maja 2019 roku
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		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Tychy, Al. Piłsudskiego 67 K Działki pod budynek A7: 2683/83.	
Nr księgi wieczystej	KA1T/00084209/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna w sumie 26.600.000,00 zł zabezpieczająca wierzytelności z tytułu kredytu, bliżej opisane w paragrafie 3 aktu notarialnego z dnia 18.04.2023 roku, Rep. A nr 10273/2023 obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej, umowa o kredyt obrotowy na działalność gospodarczą nr 680000/11/K/O/2023/2023 z dnia 14.04.2023r., na rzecz Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu-Zdroju REGON: 000496981 KRS: 0000100602.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych, w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;
	dopuszczalna wysokość zabudowy	maks. 25,0 m, w strefie dopuszczanego podwyższenia wysokości (spw) ³ dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 36,0 m, w tym budynków mieszkalnych – maks. 31,0 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	maksymalnie 43%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Pismem z dnia 3 września 2021 roku, Miejski Zarząd Ulic i Mostów poinformował, iż w iz w obrębie 1 km., planuje: budowę kładki pieszo-rowerowej oraz przebudowa wiaduktu w ciągu ul. Grota Roweckiego nad torami PKP; przebudowa ul. Dąbrowskiego (od G. Roweckiego do ul. Darwina) w zakresie chodnika i ścieżki rowerowej oraz budowa kanalizacji teletechnicznej; budowa parkingu i miejsc postojowych przy ul. Nałkowskiej; budowa parkingu przy ul. Orzeszkowej. Pismem z dnia 26 sierpnia 2021 roku, Wydział Innowacji i Inwestycji UM poinformował, iż w obrębie 1 km. realizuje: modernizację systemu oświetlenia (obszary 1i3 oraz 2i4), budowę wybiegu dla psów w okolicy Mediateki oraz Termomodernizację Szkoły Podstawowej nr 7 przy ul. Tolstoja Pismem z dnia 18 sierpnia 2021 roku, GWP.6724.1.137.2021.PP, Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki UM Tychy podał, iż część terenu należącego do obszaru 1km od inwestycji położona jest w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z następującymi Uchwałami: 1. Uchwała numer 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23 kwietnia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, 2. Uchwała Nr 0150/507/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12 października 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, 3. Uchwała Nr 0150/579/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota – Roweckiego i Armii Krajowej, 4. Uchwała Nr 0150/LI/957/06 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Sokorskiego, 5. Uchwała Nr 0150/XLI/980/10 Rady Miasta Tychy z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Łabędzi w Tychach, 6. Uchwała Nr 0150/XLVIII/1094/10 Rady Miasta Tychy z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego, 7. Uchwała Nr XII/27/11 Rady Miasta Tychy z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania	

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

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

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

	przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach, 8. Uchwała Nr XXI/463/12 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park św. Franciszka z Asyżu w Tychach, 9. Uchwała Nr XXI/464/12 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Piłsudskiego, Beskidzką i linią kolejową w Tychach, 10. Uchwała Nr XLV/919/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy al. Marszałka Piłsudskiego i ulicami: Księdza Tischnera, Sikorskiego i Uczniowską w Tychach – etap I, 11. UCHWAŁA NR III/20/14 Rady Miasta Tychy z dnia 11 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach, 12. UCHWAŁA NR IV/56/15 Rady Miasta Tychy z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego w Tychach, 13. UCHWAŁA NR XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy - etap pierwszy, 14. Uchwała Nr XLIII/714/17 Rady Miasta Tychy z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach – etap I, 15. Uchwała Nr XLIX/814/18 z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego w Tychach, 16. UCHWAŁA NR VI/116/19 Rady Miasta Tychy z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach – etap II., 17. Uchwała Nr XXIV/489/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I., 18. Uchwała Nr XXVI/528/21 Rady Miasta Tychy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach. Dostępne na https://bip.umtychy.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/obowiazujace-planu Pismem z dnia 24 sierpnia 2021 r., DGN-RPP.760.50.2021 GN-RPP.KW -463/21 Departament Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego, poinformował, iż przedmiotowy teren nie zalicza się do terenów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+. Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Uchwała Nr XXXV/671/22 Rady Miasta Tychy z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 696/2017 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 26.10.2017 roku sygnatura GWB.6740.1.162.2017.AF, zmienione decyzją nr 366/2018 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 18.06.2018 roku sygnatura GWB.6740.1.54.2018.AF, zmienione decyzją nr 288/2021 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 24.05.2021 roku sygnatura GWB.6740.1.394.2020.AF.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	termin rozpoczęcia – III kwartał 2022 r. termin zakończenia - IV kwartał 2025 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	do 31 marca 2026 roku.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 budynek mieszkalno-usługowy: - ilość lokali mieszkalnych: 44 - rowerowania: 1 - ilość miejsc 11, - powierzchnia użytkowa (projektowana) lokali mieszkalnych 2399,99 m ² - komórki lokatorskie 37, - ilość boksów na rowery 2, - ilość wszystkich miejsc parkingowych w garażu 93 szt.– kondygnacja +1 - 34 szt. (w tym 3 zależne); kondygnacja -1 - 59 szt.		
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)			
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne i kredyt bankowy. Procentowy udział jest zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.			
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*	
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy, subkonta dla poszczególnych nabywców lokali mieszkalnych (dla każdego lokalu mieszkalnego jeden rachunek powierniczy).			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	- ETAP I - Płyta fundamentowa, stanowiący 25% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego, - ETAP II - Stan zero konstrukcja, stanowiący 20% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego, - ETAP III - Konstrukcja żelbetowa stanu surowego otwartego pięciu kondygnacji nadziemnych, stanowiący 15% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego, - ETAP IV - Konstrukcja żelbetowa stanu surowego otwartego dziewięciu kondygnacji nadziemnych po stropodach (bez dachu), stanowiący 10% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego, - ETAP V - Stolarka okienna, stanowiący 10% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego, - ETAP VI - Instalacje wewnętrzne elektryczne bez osprzętu, tynki, stanowiący 10% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego. - ETAP VII - Inst. wod. – kan., wylewki betonowe, stanowiący 10% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie deweloperskiej cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu jest stała i gwarantowana, bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji. Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu budowy będzie zmierzona według normy PN-ISO 9836: 2015-12. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Mieszkalnego, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego do 1,5% nie stanowi zmiany niniejszej umowy, jednakże zmiana powierzchni spowoduje zwiększenie lub zmniejszenie ceny zgodnie z ceną za 1 m ² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego.			

	W przypadku opisanej powyżej zmiany Powierzchni Lokalu Mieszkalnego (zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni o więcej niż 1,5 %) Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia, od niniejszej umowy, poprzez oświadczenie na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym (obejmujące również zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej) w terminie 14 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywców o różnicy w powierzchni.
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<u>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:</u> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywców wyżej opisanej nieruchomości, w terminie do dnia: 31 marca 2026 r. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy.
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:	
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem budowlanym.	
1. Zgodnie z obowiązującymi zasadami umowy kredytowej, dla każdego z nabywanych lokali mieszkalnych bank przygotowuje stosowne Oświadczenie o bezciężarowym wydzieleniu, gwarantując w ten sposób zwolnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego spod istniejącego obciążenia hipotecznego. 2. W biurze sprzedaży (Tychy, Al. Piłsudskiego 67A/U1) osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami: • aktualnym stanem Ksiąg Wieczystych, • kopią aktualnego odpisu z KRS, • kopią pozwolenia na budowę, • sprawozdaniem finansowym, • projektem budowlanym inwestycji.	