

**INFORMACJA W TRYBIE ART. 27 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY
LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM**

W wykonaniu obowiązków wynikających z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym („Ustawa”) FIRMA HANDLOWO-BUDOWLANA "BUILDER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NIP: 9372629420 REGON: 241695107 KRS: 0000363896 adres: ul. Wyzwolenia 22, 43-300 Bielsko Biała przekazuje informację o:

- I. nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku i lokalu, o których mowa w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy, z wyjątkiem informacji dotyczących finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz warunków odstąpienia od umowy.

Inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwu lokalowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja zlokalizowana jest w Bestwinie przy ul. Bialskiej 25c na działce ewidencyjnej 102/157.

W ramach Inwestycji został wybudowany budynek mieszkalny jednorodzinny dwu lokalowy. W budynku wyodrębnione zostały dwa niezależne lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny nr 1 (25C/1) o powierzchni użytkowej 99,79 m², składający się z następujących pomieszczeń:

Parter – 54,75 m²:

- *Wiatrołap 5,39 m²*
- *Pomieszczenie Gospodarcze 2,48 m²*
- *Pokój dzienny z aneksem kuchennym 42,85 m²*
- *Schody 2,85 m²*
- *WC 1,17 m²*

Poddasze – 45,04 m²:

- *Schody 2,60 m²*
- *Łazienka 6,66 m²*
- *Komunikacja 3,93 m²*
- *Pokój 10,42 m²*
- *Pokój 10,71 m²*
- *Pokój 10,73 m²*

Lokal mieszkalny nr 2 (25C/2) o powierzchni użytkowej 100,15 m², składający się z następujących pomieszczeń:

Parter – 54,73 m²:

- *Wiatrołap 5,38 m²*
- *Pomieszczenie Gospodarcze 2,46 m²*
- *Pokój dzienny z aneksem kuchennym 42,90 m²*
- *Schody 2,82 m²*
- *WC 1,18 m²*

Poddasze – 45,43 m²:

- Schody 2,62 m²
- Łazienka 6,77 m²
- Komunikacja 4,08 m²
- Pokój 10,53 m²
- Pokój 10,71 m²
- Pokój 10,71 m²

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

- 1) Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego.

Bestwina ul. Bialska 25c 43-512 – Działka ewidencyjna 102/157 Gmina Bestwina Obręb 0001 Bestwina

Działki o numerach ewidencyjnych:

102/157 o łącznym obszarze 800m² Gmina Bestwina, Obręb 0001 Bestwina

- 2) Numer księgi wieczystej.

KA1P/00074182/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych

- 3) Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.

Brak.

- 4) W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.

- 5) Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia.

Inwestycja położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się domy mieszkalne jednorodzinne, gospodarstwa rolne, pola uprawne, łąki oraz w niedalekiej odległości tereny zielone, park, stawy. W odległości ok 350m od Inwestycji znajduje się obszar przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową

- 6) Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bestwina z dnia Uchwała Nr XXI/170/2016 RADY GMINY z dnia 19 grudnia 2016 r. zmieniona Uchwałą NR VII/44/2024 RADY GMINY BESTWINA z dnia 21 listopada 2024 r. – Teren Objęty w Studium symbolem MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina dla Sołectwa Bestwina Etap 2, przyjęty uchwałą Rady Gminy z dnia 30 marca 2020 roku Nr. XVIII/131/2020 opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2020 r poz 2926. Działka objęta Symbolem 77.MNU

- 7) Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1.MNU do 78.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rzemiosło,
 - b) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 4 dla realizacji poszczególnych przeznaczeń,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - c) w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN,
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dach symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 45°,
 - g) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m².

8) 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.

-30 ZN.

Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1.ZN do 91.ZN - tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody śródlądowe,
 - b) drogi stanowiące dojazd do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - c) drogi do gruntów rolnych i leśnych,
 - d) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - e) infrastruktura techniczna;
 - g) budowle hydrologiczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

24.MNU.

Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1.MNU do 78.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rzemiosło,

- b) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
- c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 4 dla realizacji poszczególnych przeznaczeń,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - c) w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN,
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dach symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 45°,
 - g) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m².

9) Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Nie dotyczy.

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Brak.

- decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Brak.

- decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

Brak.

- uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania

Nie dotyczy.

- miejscowych planach odbudowy

Nie dotyczy.

- mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

- decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Nie dotyczy.

- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

Nie dotyczy.

- decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

- | | | | |
|----|---|----------------|-----|
| 1) | Czy jest pozwolenie na budowę: | tak | nie |
| 2) | Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne: | tak | nie |
| 3) | Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone: | tak | nie |
| 4) | Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał: | | |

DECYZJA PIERWOTNA.

Decyzja z dnia 13.10.2022 nr 1548/22 wydana przez Starostę Bielskiego (znak: WB.6740.1.1287.2022.GT) wydana na rzecz Firma Handlowo Budowlana BULDIER sp. z o.o. obejmująca budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Bestwinie przy ul. Bialskiej 25 na działce ewidencyjnej 102/157.

DECYZJA

ZAMIENNA.

Decyzja z dnia 26.04.2023 nr 415/2023 (znak: Nr WB.6740.1.352.2023.IW) wydana przez Starostę Bielskiego, zmieniająca decyzję z dnia 13.10.2022 nr 1548/22 wydana przez Starostę Bielskiego (znak: WB.6740.1.1287.2022.GT)

- 5) Data uprawomocnienia się przyjęcia zgłoszenia o zakończeniu budowy:

27.01.2025

- 6) Numer zgłoszenia zakończenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.

Zgłoszenie zakończenia budowy z dnia. 14.10.2025r uzupełnione o brakujące dokumenty w dniu 28.10.2025r numer:

Informacja o braku wniesienia sprzeciwu przez Powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego dla powiatu Bielskiego, wydane dnia 24.11.2025 (znak: PINB.5120.707.2025.JB i PINB I.dz.2648.2025.)

- 7) Data zakończenia budowy 14.10.2025

- 8) Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych
Proces budowy zakończony

- 9) Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego:

Liczba budynków: 1

W budynku wyodrębnione zostały dwa niezależne lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny nr 1 (25C/1) o powierzchni użytkowej 99,79 m², składający się z następujących pomieszczeń:

Parter – 54,75 m²:

- Wiatrołap ok. 5,39 m²
- Pomieszczenie Gospodarcze 2,48 m²
- Pokój dzienny z aneksem kuchennym 42,85 m²
- Schody 2,85 m²
- WC ok. 1,17 m²

Poddasze – 45,04 m²:

- Schody 2,60 m²
- Łazienka 6,66 m²
- Komunikacja 3,93 m²
- Pokój 10,42 m²
- Pokój 10,71 m²
- Pokój 10,73 m²

Lokal mieszkalny nr 2 (25C/2) o powierzchni użytkowej 100,15 m², składający się z następujących pomieszczeń:

Parter – 54,73 m²:

- Wiatrołap ok. 5,38 m²
- Pomieszczenie Gospodarcze 2,46 m²
- Pokój dzienny z aneksem kuchennym 42,90 m²
- Schody 2,82 m²
- WC ok. 1,18 m²

Poddasze – 45,43 m²:

- Schody 2,62 m²
- Łazienka 6,77 m²
- Komunikacja 4,08 m²
- Pokój 10,53 m²
- Pokój 10,71 m²
- Pokój 10,71 m²

1) Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Zgodnie z Polską Normą ****ISO 9836 : 1997

2) Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji :

W przypadku zmiany stawki podatku VAT powyższa cena Przedmiotu Umowy może ulec zmianie. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacona część ceny ulega odpowiedniemu zmniejszeniu.

W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, Sprzedawca będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczoną część ceny.

O zmianie stawki podatku VAT Sprzedawca poinformuje Kupującego w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny.

Jednocześnie informuję:

O posiadaniu zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w [art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2](#) Ustawy, albo informacja o braku takiej zgody lub takiego zobowiązania.

Ze względu na sposób finansowania inwestycji (ze środków własnych) Spółka nie jest zobowiązana do posiadania:

1) zgody 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, ze względu na to, że takie obciążenie nie istnieje,

albo

zgody 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, ze względu na to, że takie obciążenie nie istnieje, lub

2) zgody 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, ze względu na to, że takie obciążenie nie istnieje,

albo

zgody 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, ze względu na to, że takie obciążenie nie istnieje.

Oraz o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w [art. 26 ust. 1 i 2](#) Ustawy.

Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu udostępnionemu FIRMA HANDLOWO-BUDOWLANA "BUILDER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ pod adresem: Plac Świętego Mikołaja 5/5 43-300 Bielsko Biała z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczych
- 3) pozwoleniem na budowę, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po zakończeniu robót budowlanych;