

INFORMACJA PRZEKAZYWANA OSOBIE ZAINTERESOWANEJ ZAWarciEM UMOWY

sporządzona w trybie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm.).

Goczałkowice-Zdrój, dnia 2026 r.

Przedsięwzięcie deweloperskie: **NOVA WISŁA MLECZNA**

Deweloper: NASVETI Mariusz Puchatka Spółka Jawna, ul. Szkolna 92/1, 43-230 Goczałkowice-Zdrój, KRS: 0000946644, NIP: 6381846670, REGON: 520010562

Działając na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm.; dalej: „Ustawa”), Deweloper niniejszym – na trwałym nośniku – przekazuje Pani/Panu, jako osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 Ustawy, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2 Ustawy, niżej wymienione informacje.

Przedmiotowe informacje dotyczą przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego pod nazwą **NOVA WISŁA MLECZNA**, obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (budynek A i budynek B, dwulokalowych), zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Wiśle Wielkiej przy ul. Mlecznej (działka ewidencyjna nr 1204/21, obręb ewidencyjny 0012 Wisła Wielka), dla której Sąd Rejonowy w Pszczynie prowadzi księgę wieczystą nr KA1P/00093836/4.

I. INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM

1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe Dewelopera

Deweloper	NASVETI Mariusz Puchatka Spółka Jawna
Numer KRS	0000946644
Adres siedziby	ul. Szkolna 92/1, 43-230 Goczałkowice-Zdrój
NIP	6381846670
REGON	520010562
Numer telefonu	+48 880 122 121
Adres poczty elektronicznej	biuro@nasveti.pl
Adres strony internetowej	www.novawislamleczna.pl

Tel.: +48 **880 120 110**

Tel.: +48 **880 122 121**

E-mail: **biuro@nasveti.pl**

www.novawislamleczna.pl



2. Doświadczenie Dewelopera

Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000,00 zł. Deweloper nie posiada udokumentowanych ukończonych przedsięwzięć deweloperskich.

3. Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu

Adres nieruchomości	43-243 Wisła Wielka, ul. Mleczna, działka nr 1204/21, obręb ewidencyjny 0012 Wisła Wielka
Numer księgi wieczystej	KA1P/00093836/4 – Sąd Rejonowy w Pszczynie
Obciążenia hipoteczne / wnioski w dziale IV KW	W dziale IV księgi wieczystej nr KA1P/00093836/4 brak ujawnionych wpisów; brak wniosków o wpis.

Obiekty istniejące w sąsiedztwie inwestycji wpływające na warunki życia:

- ok. 130 m w linii prostej na zachód – Zespół Szkolno-Przedszkolny;
- ok. 190 m w linii prostej na południowy zachód – Kościół Rzymskokatolicki;
- ok. 140 m w linii prostej na południe – OSP Wisła Wielka;
- ok. 240 m w linii prostej na północ – boisko LKS Wisła Wielka;
- ok. 250 m w linii prostej na południowy wschód – cmentarz Wisła Wielka.

Akty planowania przestrzennego obowiązujące na terenie inwestycji:

Plan ogólny gminy	Plan ogólny nie został jeszcze uchwalony.
Miejscowy zagospodarowania przestrzennego plan	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wisła Wielka – etap 1, przyjęty uchwałą nr LVI/711/23 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 23 marca 2023 r.
Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy.
Inne akty prawne	Nie dotyczy.

Ustalenia obowiązującego mpzp dla terenu inwestycji (symbol 37MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zieleń urządzona oraz zieleń o charakterze izolacyjnym):

Maksymalna zabudowy intensywność	0,6
Maksymalna nadziemna i minimalna zabudowy intensywność	Plan nie określa tego parametru.
Maksymalna zabudowy powierzchnia	40%



Maksymalna wysokość zabudowy	9,5 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
Minimalna liczba miejsc postojowych	Rozdział 6 § 19 pkt 5 lit. a mpzp – dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (wliczając miejsca w garażach).
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 2 § 4 ust. 8 – zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Rozdział 2 § 4 ust. 2 – zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem wskazanych w planie terenów). Rozdział 4 § 16 ust. 2 pkt 1 – nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, cieki, kanały, źródła, stawy.
Zabudowa i zagospodarowanie terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Rozdział 3 § 7 – na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy przedmiotowej działki oraz inwestycji.
Wymagania ochrony innych terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Mleczna. Rozdział 7 § 49 ust. 1 mpzp wyznacza tereny komunikacji – drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, 1-2KDZ, 1-15KDD.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycja zostanie podłączona do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej.

Ustalenia mpzp dla działek (lub ich fragmentów) znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji:

Przeznaczenie terenu	37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 37RM – tereny zabudowy zagrodowej; UK – teren usług kultu religijnego.
Maksymalna intensywność zabudowy	37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2 – 0,6; 37RM – 0,6; UK – 0,6.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa tego parametru.



Maksymalna powierzchnia zabudowy	37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2 – 40%; 37RM – 40%; UK – 20%.
Maksymalna wysokość zabudowy	37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2 – dla budynków mieszkaniowych oraz budynków drobnej wytwórczości 9,5 m; dla pozostałych budynków nie więcej niż 7,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych 12,0 m. 37RM – dla budynków inwentarskich oraz budynków i urzędzeń służących produkcji rolniczej 12,0 m; dla pozostałych budynków 9,5 m; dla pozostałych obiektów budowlanych 12,0 m. UK – dla budynków nie więcej niż 9,5 m; dla pozostałych obiektów budowlanych 11,0 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2 – 30%; 37RM – 50%; UK – 50%.
Minimalna liczba miejsc postojowych	Rozdział 6 § 19 pkt 5 mpzp – 37MN1, 39MN1, 41MN1, 18MN2: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie; 37RM: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych; UK: minimum 1 miejsce na 10 miejsc siedzących (dla nowo realizowanych kościołów).

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Nie dotyczy – przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Informacje o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XVII/152/25 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wiśle Wielkiej przy ul. Mlecznej (§ 2 – obszar obejmuje działki nr 152/30, 394/29, 393/29 oraz część działki 312/29 w Wiśle Wielkiej).
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
Miejscowe plany odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
Decyzje w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (m.in. inwestycje drogowe, kolejowe, lotnicze, przeciwpowodziowe,	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.



energetyki jądrowej, sieci przesyłowej, regionalnej sieci szerokopasmowej, CPK, infrastruktury dostępowej, sektora naftowego)	
---	--

4. Informacje dotyczące budynku

Pozwolenie na budowę	Decyzja nr 645.2024 wydana przez Starostę Pszczyńskiego – ostateczna, niezaskarżona.
Zgłoszenie budowy (art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego)	RPW/54/2025-IP – Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Pszczynie (brak sprzeciwu organu).
Data uprawomocnienia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy – przedsięwzięcie w toku realizacji.
Liczba budynków	2 (budynek A i budynek B).
Rozmieszczenie budynków	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwulokalowe) w zabudowie bliźniaczej; ściany budynków A i B rozdzielone są przegrodą dylatacyjną o grubości 5 cm.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego dokonywany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07

5. Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz zasady waloryzacji

Deweloper realizujący przedsięwzięcie co do zasady nie dopuszcza waloryzacji ceny. Zmiana ceny dopuszczalna jest **wyłącznie** w przypadku zmiany przepisów bądź ich interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu umowy.

6. Część indywidualna – lokal mieszkalny

Cena lokalu mieszkalnego	Aktualne informacje dotyczące cen dostępne są na stronie inwestycji pod adresem: www.novawislamleczna.pl
Powierzchnia użytkowa lokalu	Aktualne informacje dostępne są na stronie inwestycji pod adresem: www.novawislamleczna.pl
Cena 1 m ² powierzchni użytkowej	Aktualne informacje dotyczące cen dostępne są na stronie inwestycji pod adresem: www.novawislamleczna.pl
Termin przeniesienia prawa własności nieruchomości	W terminie do 12 miesięcy od zawarcia umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy.
Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne.



Liczba lokali w budynku	Budynek A – 2 lokale; Budynek B – 2 lokale.
Liczba miejsc postojowych	Zewnętrzne miejsca postojowe: 8 szt.
Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Mleczna.
Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku	Określone w Załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego (przedstawienie graficzne).
Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń	Określone w Załączniku nr 2 do Prospektu Informacyjnego (Rzut Lokalu Mieszkalnego).
Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określone w Załączniku nr 4 do Prospektu Informacyjnego (Specyfikacja/standard wykończenia lokalu).
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu	Nie dotyczy – zaświadczenie zostanie uzyskane po wybudowaniu budynku i oddaniu go do użytkowania.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu	Nie dotyczy – ustanowienie odrębnej własności nastąpi po wybudowaniu budynku.
Lokal użytkowy nabywany równocześnie	Nie dotyczy.
Cena lokalu użytkowego / udziału w lokalu użytkowym	Nie dotyczy.
Termin przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.

Technologia wykonania budynku:

Budynek zaprojektowany w technologii tradycyjnej – posadowiony na fundamencie; stropy żelbetowe nad parterem; stropy nad piętrem z sufitami podwieszanymi na stelażu z płyt GK. Ściany konstrukcyjne (nośne) – murowane, z rdzeniami żelbetowymi. Ściany działowe – murowane. Tynki wewnętrzne – gipsowe. Więźba – więzary kratowe. Dach pokryty dachówką płaską betonową. Klatka schodowa – schody wewnętrzne żelbetowe. Balkony – żelbetowe.

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie stanowiącym część wspólną nieruchomości:

- ogrodzenie – teren ogrodzony w całości; furtka oraz brama w konstrukcji stalowej malowanej proszkowo (brama sterowana pilotem); skrzynki na listy montowane w linii ogrodzenia; wiata śmietnikowa w konstrukcji stalowej malowanej proszkowo;
- podjazdy / parkingi – wybrukowane kostką betonową;
- przyłącza – wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, energii elektrycznej (w tym administracyjne), internetowe; studnie chłonne i podziemny system rozszcządzania wód deszczowych.



Dostępne media w budynku:

- instalacja gazowa wewnętrzna – rury w mieszkaniach doprowadzone do miejsca poboru (kocioł gazowy); układy pomiarowe zlokalizowane poza lokalem;
- instalacja centralnego ogrzewania – kocioł gazowy umieszczony w pomieszczeniu gospodarczym; w każdym pomieszczeniu instalacja ogrzewania podłogowego; w łazience dodatkowo instalacja pod grzejnik drabinkowy (zakup i montaż grzejnika po stronie Nabywcy);
- instalacja wody zimnej i ciepłej – rury w mieszkaniach rozprowadzone do miejsca poboru; w mieszkaniach parterowych odczyt wodomierzy w pomieszczeniu gospodarczym, w mieszkaniach piętrowych odczyt na parterze klatki schodowej; w mieszkaniach parterowych doprowadzona instalacja zimnej wody do ogrodu zakończona zaworem czterpalnym; ciepła woda użytkowa podgrzewana przez kocioł gazowy;
- instalacja kanalizacji sanitarnej – podejścia rozprowadzone do ścian; w łazience zamontowany stelaż podtynkowy WC (zabudowa stelaża po stronie Nabywcy);
- instalacja elektryczna wewnętrzna – okablowanie w mieszkaniach rozprowadzone, zamontowany osprzęt (wyłączniki, gniazda); wypust 3-fazowy dla kuchenki elektrycznej zakończony kostką; okablowanie oświetleniowe zakończone kostką; tablica rozdzielcza; układy pomiarowe poza lokalem;
- instalacja alarmowa – okablowanie rozprowadzone, urządzenia końcowe poza zakresem (zakup i montaż po stronie Nabywcy);
- instalacja RTV i SAT – okablowanie rozprowadzone z jednego punktu dostępowego (lokalizacja na dachu); rozmieszczenie gniazd RTV i SAT;
- domofon – słuchawka domofonowa w lokalach mieszkalnych; moduł wywołania z klawiaturą numeryczną zamontowany przy furtce w linii ogrodzenia;
- instalacja internetowa – okablowanie rozprowadzone; rozmieszczenie gniazd internetowych;
- instalacja odgromowa;
- instalacja wentylacyjna – wentylacja w lokalach mieszkalnych grawitacyjna;
- instalacja klimatyzacji – orurowanie i okablowanie instalacji pod klimatyzację; urządzenia końcowe poza zakresem (zakup i montaż jednostki zewnętrznej oraz wewnętrznej po stronie Nabywcy).

II. INFORMACJA O ZGODZIE LUB ZOBOWIĄZANIU DO JEJ UDZIELENIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 25 UST. 1 PKT 1 LUB PKT 2 USTAWY

Deweloper oświadcza, iż nieruchomość objęta przedsięwzięciem deweloperskim, dla której Sąd Rejonowy w Pszcznie prowadzi księgę wieczystą nr **KA1P/00093836/4**, nie jest obciążona hipoteką – w dziale IV wskazanej księgi wieczystej brak jest ujawnionych wpisów, jak również brak jest wniosków o dokonanie wpisu w tym dziale. Przedsięwzięcie deweloperskie finansowane jest wyłącznie ze środków własnych Dewelopera; nieruchomość nie została obciążona na rzecz banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej lub innego wierzyciela hipotecznego.

Tel.: +48 **880 120 110**Tel.: +48 **880 122 121**E-mail: **biuro@nasveti.pl**www.novawislamleczna.pl

W konsekwencji **nie zachodzi konieczność uzyskania zgody ani zobowiązania do jej udzielenia**, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2 Ustawy (zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny, względnie – w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy – na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego).

W razie zmiany powyższego stanu faktycznego (w szczególności w przypadku ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego w toku realizacji inwestycji), Deweloper niezwłocznie przekaze osobie zainteresowanej zawarciem umowy zaktualizowaną informację w tym zakresie, na trwałym nośniku.

III. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI ZAPOZNANIA SIĘ W LOKALU PRZEDSIĘBIORSTWA Z DOKUMENTAMI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 26 UST. 1 I 2 USTAWY

Deweloper informuje, iż w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera, mieszczącym się pod adresem: **ul. Szkolna 92/1, 43-230 Goczałkowice-Zdrój**, w godzinach pracy biura – po uprzednim umówieniu terminu (kontakt: tel. +48 880 122 121, e-mail: biuro@nasveti.pl) – osoba zainteresowana zawarciem umowy może zapoznać się, odpowiednio do zakresu planowanej umowy, z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (KW nr KA1P/00093836/4);
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera;
- 3) pozwoleniem na budowę (decyzja nr 645.2024 wydana przez Starostę Pszczyńskiego) oraz 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 prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku (a w przypadku 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 – po ich wydaniu lub doręczeniu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu mieszkalnego – po jego wydaniu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego – po jego sporządzeniu;
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej lub innego wierzyciela hipotecznego, o której mowa w art. 26 ust. 1 pkt 9 Ustawy



(w zakresie, w jakim takie obciążenie zostanie ustanowione – na dzień przekazania niniejszej informacji obciążenia hipoteczne nie występują).

Nadto, w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy (nabycie lokalu użytkowego równocześnie z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny), udostępnieniu podlegają – odpowiednio do zakresu planowanej umowy – dokumenty wskazane w art. 26 ust. 2 Ustawy.

.....
podpis Dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji Dewelopera

Potwierdzenie otrzymania informacji na trwałym nośniku:

Niniejszym potwierdzam otrzymanie od Dewelopera – na trwałym nośniku – informacji, o których mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

.....
data, imię, nazwisko i podpis osoby zainteresowanej zawarciem umowy

Załączniki:

1. Rozmieszczenie Inwestycji na nieruchomości.
2. Rzut Lokalu Mieszkalnego z określeniem usytuowania, powierzchni i układu pomieszczeń.
3. Przedstawienie graficzne usytuowania Lokalu Mieszkalnego na Inwestycji.
4. Specyfikacja (standard) wykończenia Lokalu Mieszkalnego.
5. Rzut Inwestycji na nieruchomości tj. przedstawienie graficzne Lokalu Mieszkalnego, ogródka lub balkonu, wraz ze wskazaniem miejsc postojowych do Lokalu Mieszkalnego.

