

PROSPEKT INFORMACYJNY

INWESTYCJA „DOM W SADOWIU”

Stan na dzień sporządzenia prospektu:

05.08.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper:

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Numer KRS: **0001247540**

NIP: **6452600440**

REGON: **54499480600000**

Siedziba / adres prowadzenia działalności:

42-625 Zendek, Jodłowa 13

Telefon: **604 698 885**

Adres poczty elektronicznej:

m.mak@cozyinvest.pl

Adres strony internetowej:

www.cozyinvest.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzącą działalność w zakresie realizacji inwestycji budowlanych i deweloperskich.

Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego nr 1:

Nie dotyczy – brak ukończonych przedsięwzięć deweloperskich przez spółkę na dzień sporządzenia prospektu.

Adres: nie dotyczy.

Data rozpoczęcia: nie dotyczy.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: nie dotyczy.

Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego:

Nie dotyczy.

Przykład ostatniego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego:

Nie dotyczy.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

Nie.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego:

Sadowie, ul. Krótka

Działka ewidencyjna nr **381/14**

Powierzchnia działki: **800 m²**

Obręb ewidencyjny:

0006 Sadowie

Numer księgi wieczystej:

CZ1Z/00090292/2

Właściciel nieruchomości:

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej:

Brak obciążeń hipotecznych oraz brak hipotek na nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości:

Nieruchomość stanowi własność COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Teren inwestycji położony jest w miejscowości Sadowie przy ul. Krótkiej.

Na dzień sporządzenia prospektu nie stwierdzono w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji obiektów, które w sposób istotny wpływałyby na warunki życia przyszłych mieszkańców.

UWARUNKOWANIA LOKALIZACJI INWESTYCJI WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO STANU UŻYTKOWANIA TERENÓW SĄSIEDNICH

Nieruchomość położona jest w istniejącym otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i terenów niezabudowanych.

AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I INNE AKTY PRAWNE

Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 07.11.2025 roku [GK.6730.0176.2025.KP](#) wydana przez wójta gminy Mierzęcice

USTALENIA DOTYCZĄCE DZIAŁEK W ODLEGŁOŚCI DO 100 M OD GRANICY TERENU INWESTYCJI

Brak planu

USTALENIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Brak planu

INFORMACJE O PRZEWIDZIANYCH INWESTYCJACH W PROMIENIU 1 KM

Brak informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę?

TAK

Numer pozwolenia na budowę:

Decyzja nr 68/2026

Organ wydający:

Starosta Będziński

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?

Tak

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?

Nie

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę:

23.07.2026

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego:

Planowany termin zakończenia robót budowlanych:

koniec października 2026 r.

Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych:

18 czerwca 2026 r.

Planowany termin zakończenia robót budowlanych:

koniec października 2026 r.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie obejmuje budowę **jednego wolnostojącego domu jednorodzinnego** wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr 381/14 w miejscowości Sadowie przy ul. Krótkiej.

Powierzchnia działki: **800 m²**

Powierzchnia użytkowa domu: **114,62 m²**

Liczba budynków: **1**

Liczba kondygnacji nadziemnych: **2**

Kondygnacje:

- parter,
- piętro.

Liczba lokali mieszkalnych: **1 dom jednorodzinny**

Budynek przeznaczony jest do celów mieszkaniowych.

Rozmieszczenie budynku na nieruchomości:

Zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki.

Załącznik: projekt zagospodarowania działki.

SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Powierzchnia użytkowa domu zostanie określona zgodnie z zasadami obowiązującymi dla powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego, zgodnie z właściwą Polską Normą wskazaną w ustawie deweloperskiej.

Powierzchnia użytkowa domu:

114,62 m²

FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania:

Środki własne dewelopera – 100%.

Rodzaj posiadanych środków finansowych:

Środki własne.

Kredyt:

Nie dotyczy.

Inne źródła finansowania:

Nie dotyczy.

Instytucje finansowe:

Nie dotyczy.

Hipoteki:

Brak.

Kredyty związane z inwestycją:

Brak.

ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

Ze względu na planowaną sprzedaż nieruchomości **po zakończeniu budowy**, w formule przeniesienia własności gotowego domu, niniejsza część wymaga dostosowania do konkretnego rodzaju umowy zawieranej z nabywcą.

Planowany sposób sprzedaży:

sprzedaż nieruchomości po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego.

Planowany termin przeniesienia własności:

początek listopada 2026 r.

Mieszkaniowy rachunek powierniczy:

Nie jest przewidziany – sprzedaż planowana jest po zakończeniu przedsięwzięcia i przedmiotem umowy będzie przeniesienie własności gotowej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:

Zakres zastosowania zgodnie z rodzajem zawartej z nabywcą umowy i przepisami ustawy.

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

Inwestycja finansowana jest ze środków własnych dewelopera.

Nie przewiduje się finansowania inwestycji środkami wpłacanymi przez nabywców przed zakończeniem budowy.

Najważniejsze terminy:

Rozpoczęcie budowy: 18.06.2026 r.

Planowane zakończenie budowy: koniec października 2026 r.

Planowany termin przeniesienia własności: początek listopada 2026 r.

Szczegółowy harmonogram etapów przedsięwzięcia nie został sporządzony, ponieważ sprzedaż nieruchomości planowana jest po zakończeniu budowy.

WALORYZACJA CENY

Cena nieruchomości jest ustalona w kwocie określonej w części indywidualnej prospektu.

Nie przewiduje się waloryzacji ceny.

Cena nie podlega zmianie z tytułu wzrostu kosztów materiałów, robocizny lub innych kosztów realizacji inwestycji.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

W związku z planowaną sprzedażą gotowej nieruchomości po zakończeniu budowy, warunki odstąpienia zostaną określone w umowie zawieranej z nabywcą, z uwzględnieniem właściwych przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w zakresie mającym zastosowanie do zawieranej umowy.

INNE INFORMACJE

Obciążenia hipoteczne:

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

Właściciel nieruchomości:

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności:

Nie dotyczy – nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

DOKUMENTY DOSTĘPNE DLA OSOBY ZAINTERESOWANEJ

Deweloper umożliwia osobie zainteresowanej zapoznanie się, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, w szczególności z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej nr **CZ1Z/00090292/2**;
2. aktualnym odpisem z KRS;
3. pozwoleniem na budowę – decyzja nr **68/2026 Starosty Będzińskiego**;
4. projektem budowlanym;
5. projektem zagospodarowania działki;
6. dokumentacją dotyczącą budowy;
7. dokumentacją dotyczącą zakończenia budowy po jej zakończeniu;
8. dokumentami potwierdzającymi tytuł prawny do nieruchomości;
9. sprawozdaniami finansowymi spółki w zakresie wymaganym przez ustawę.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

INFORMACJE DOTYCZĄCE DOMU

Nazwa inwestycji:

DOM W SADOWIU

Adres:

Sadowie, ul. Krótka

Numer działki:

381/14

Numer księgi wieczystej:

CZ1Z/00090292/2

Powierzchnia działki:

800 m²

Rodzaj nieruchomości:

Dom jednorodzinny wolnostojący wraz z działką gruntu.

Powierzchnia użytkowa domu:

114,62 m²

Cena domu:

849 000 zł

Cena za 1 m² powierzchni użytkowej:

7 407,08 zł/m²

Cena została obliczona według:

849 000 zł / 114,62 m² = 7 407,08 zł/m²

Cena obejmuje dom wraz z działką o powierzchni 800 m² oraz opisany poniżej standard wykonania.

Planowany termin przeniesienia własności:

początek listopada 2026 r.

ISTOTNE CECHY DOMU

Liczba kondygnacji nadziemnych:

2

- parter,
- piętro.

Liczba kondygnacji podziemnych:

0

Liczba pokoi:

5 pomieszczeń mieszkalnych:

- salon z kuchnią,
- 4 sypialnie.

Ponadto:

- 2 łazienki,
- pomieszczenie gospodarcze.

Powierzchnia użytkowa:

114,62 m²

Technologia wykonania:

Budynek wykonany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

Standard wykonania:

- budynek w standardzie deweloperskim,
- stan surowy zamknięty wraz z pozostałymi pracami określonymi poniżej,

- okna trzyszybowe,
- okna w kolorze czarnym,
- rolety zewnętrzne w kolorze czarnym,
- tynki gipsowe,
- ogrzewanie podłogowe w całym domu,
- przygotowanie instalacji pod pompę ciepła,
- przygotowanie domu pod rekuperację,
- rozproszona instalacja do rekuperacji,
- ocieplenie budynku,
- elewacja wykończona tynkiem zewnętrznym,
- podjazd do domu wykonany z kostki brukowej,
- ogrodzenie panelowe z trzech stron działki,
- front działki bez ogrodzenia.

Media:

- energia elektryczna,
- woda,
- indywidualne szambo.

Dostęp do drogi publicznej:

Nieruchomość posiada dostęp do **drogi publicznej powiatowej**.

Liczba miejsc postojowych:

2 miejsca postojowe

Garaż:

Brak

UKŁAD POMIESZCZEŃ

Dom składa się z:

Parter:

- salon z kuchnią,
- łazienka,
- pomieszczenie gospodarcze,
- komunikacja,
- sypialnia,
- pozostałe pomieszczenia zgodnie z rzutem kondygnacji.

Piętro:

- 3 sypialnie,
- łazienka,
- komunikacja.

Dokładny układ i powierzchnie poszczególnych pomieszczeń zostaną przedstawione na rzucie budynku stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego.

ZAKRES PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

W cenie nieruchomości **849 000 zł** deweloper zobowiązuje się wykonać dom w opisanym standardzie, obejmującym w szczególności:

1. wykonanie budynku zgodnie z projektem budowlanym;
2. wykonanie stanu surowego zamkniętego;
3. montaż okien trzyszybowych w kolorze czarnym;
4. montaż rolet zewnętrznych w kolorze czarnym;
5. wykonanie tynków gipsowych;
6. wykonanie ogrzewania podłogowego w całym budynku;
7. wykonanie przygotowania instalacji pod pompę ciepła;
8. wykonanie przygotowania instalacji pod rekuperację;
9. wykonanie rozprowadzenia instalacji rekuperacji;
10. ocieplenie budynku;
11. wykonanie tynku zewnętrznego;
12. wykonanie podjazdu z kostki brukowej;
13. wykonanie ogrodzenia panelowego z trzech stron działki;
14. wykonanie przyłączy / instalacji w zakresie przewidzianym projektem;
15. wykonanie instalacji wodnej;
16. wykonanie instalacji elektrycznej;
17. wykonanie indywidualnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe – szamba.; wykonanie zbiornika na deszczówkę.

Szczegółowy zakres prac i standard wykonania zostaną określone również w umowie zawieranej z nabywcą.

ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU

Do prospektu informacyjnego zostaną dołączone:

Załącznik nr 1 – Rzut kondygnacji budynku

Rzut domu z zaznaczeniem układu pomieszczeń i ich powierzchni.

Załącznik nr 2 – Wzór umowy

Wzór umowy właściwej dla planowanej formy sprzedaży nieruchomości.

Załącznik nr 3 – Projekt zagospodarowania działki

Projekt zagospodarowania działki nr 381/14 z zaznaczeniem budynku, podjazdu, ogrodzenia, dostępu do drogi oraz infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 4 – Kopia warunków zabudowy

Załącznik nr 5 – Dokumentacja dodatkowa

W szczególności, jeżeli będzie wymagana:

- decyzja o pozwoleniu na budowę nr 68/2026,
- dokumentacja dotycząca własności nieruchomości,
- dokumentacja dotycząca mediów,
- dokumentacja dotycząca zakończenia budowy,
- inne dokumenty wymagane przepisami.

OŚWIADCZENIE DEWELOPERA

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ oświadcza, że informacje zawarte w niniejszym prospekcie informacyjnym zostały sporządzone zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym na dzień jego sporządzenia.

W przypadku zmiany danych mających wpływ na treść prospektu informacyjnego dokument zostanie odpowiednio zaktualizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Miejscowość: _____

Data: _____

COZY INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Podpis dewelopera / osoby upoważnionej:
