

Załącznik do Umowy Deweloperskiej

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

19 stycznia 2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcia Deweloperskiego „PARK POŁUDNIE II”
przy ul. Wierzbicka 126F, 126G, 126H, 126J, 126K, 126L
w Radomiu



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Belisa Development Sp. z o.o. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Radomiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000916505	
Adres	ul. Wierzbicka 126/1, 26-620 Radom	
Nr NIP i REGON	(NIP): 9482629131	(REGON): 389703734
Nr telefonu	+48 794 222 390	
Adres poczty elektronicznej	biuro@belisa.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.belisa.pl	

Niniejszy Prospekt Informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zwaną dalej Ustawą oraz ustawą deweloperską. Wszelkie zawarte w nim dane oraz informacje przygotowane zostały przy zachowaniu maksymalnej rzetelności i staranności.

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wierzbicka 126-126E, 26-620 Radom
Data rozpoczęcia	13/09/2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01/03/2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Zachodnia 69B-71, 26-652 Janiszew
Data rozpoczęcia	28/06/2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11/06/2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wierzbicka 126-126E, 26-620 Radom
Data rozpoczęcia	13/09/2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01/03/2023 r.
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	ul. Wierzbicka 126F, 126G, 126H, 126J, 126K, 126L, 26-620 Radom, obręb 0080-Żakowice, ark. mapy 107, działka ewid. o nr 80/6, o powierzchni 1.843 m2.

Nr księgi wieczystej	RA1R/00177599/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna w wysokości 6884000,00 na rzecz Południowo-Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Jedlińsku oddział w Radomiu, Regon 000498129, KRS 0000106505.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Od strony południowej na działce 82/2, przy ul. Wierzbickiej znajduje się warsztat samochodowy. Od strony wschodniej- ul. Wierzbicka – droga wojewódzka.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu. Na podstawie Uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14.12.2020 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Brak planu	
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	Brak planu	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja nr 240/2020 o warunkach zabudowy z dnia 02.07.2020 r. wydana przez Prezydenta Radomia. 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 2 budynki garażowe wielostanowiskowe oraz ciąg pieszo-jezdny
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	BUDYNKI MIESZKALNE: wysokość: max. 8,5 m,

		liczby kondygnacji: 2, szerokości elewacji frontowej (wschodniej): max 15m. BUDYNKI GARAŻOWE: Wysokość: max. 4m, Liczba kondygnacji: 1, Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) max. 6,5m.
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne i garażowe, geometria dachu - dach płaski lub jednospadowy o spadku max. 15%, z możliwością ukrycia za poziomą attyką.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się na działce nr 80/5 (os. Park Południe Etap I)
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości nowej zabudowy – max. 35%, Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej projektowanym zjazdem z pasa drogowego drogi publicznej ul. Wierzbickiej (droga wojewódzka).

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zapotrzebowanie w wodę, gaz i energię elektryczną na warunkach jej dysponenta. Zapotrzebowanie w energię cieplną z indywidualnego źródła ciepła. Odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości. Odpady gromadzone i przekazywane uprawnionym odbiorcom.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	nadziemna intensywność zabudowy	max. 35%
	wysokość zabudowy	max. 8,5 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	OBOWIĄZUJĄCE PLANY: 1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potokowa – etap I” , Uchwała nr 331/2012 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 28 maja 2012 r. 2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południe – etap I” – uchwała nr 290/2012 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 8 marca 2012 r. 3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Mlecznej – Malczew – etap I” w Radomiu – uchwała nr LXX/632/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20 grudnia 2021 r. 4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia w rejonie ulic: Wierzbickiej, Toruńskiej i Starowiejskiej – etap I – Uchwała nr XXXI/272/2019 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 25 listopada 2019 r.

		5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia na terenie położonym przy ul. Starowiejskiej - uchwała nr 786/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 26.08.2002 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Planowane przez dewelopera inwestycje na sąsiednich nieruchomościach: na działce 80/3: budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (4x1, 3x1) oraz 4 budynków garażowych wielostanowiskowych (w tym jeden budynek gospodarczo-garażowy) i ciągu pieszo-jezdnego; Na działce 77/1: Budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych; Na działkach 77/2 i 77/3: budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z ciągiem pieszo-jezdnym
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z pismem z dnia 21.03.2024 r. znak sprawy ArII.1634.124.2024.SB2. Wydział Architektury Urzędu Miejskiego w Radomiu nie posiada informacji nt, planowanych inwestycji uciążliwych, w szczególności inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiska, cmentarze w pobliżu działki 80/6. Pełna treść pisma w załączeniu.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	j.w.
	miejscowych planach odbudowy	j.w.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	j.w.

	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	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	j.w.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	j.w.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	j.w.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Radomia nr 243/2021 z dnia 16 kwietnia 2021 r. (znak sprawy ArL.6740.1.1112.2020.JP/KD)	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	05/12/2025 r.	
Numer zgłoszenia budowy oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych złożone dnia 13 września 2021 r. Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanemu w M. Radomiu. Wskazany organ nie wniósł sprzeciwu.	
Data zakończenia budowy domów jednorodzinnych	05/12/2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	6 budynków w zabudowie szeregowej, 2 budynki garażowe
	<i>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości:</i> Budynki zlokalizowane są na działce nr 80/6 (przed podziałem geodezyjnym nr 80/2), zgodnie z załącznikiem nr 2. W budynkach znajdować będzie się 12 lokali mieszkalnych. <i>Minimalne odstępki pomiędzy budynkami:</i> budynki szeregowe i garażowe stykające się ścianami.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni Lokalu mieszkalnego zostanie dokonany przez Dewelopera zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, z uwzględnieniem treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609 ze zm). Do powierzchni użytkowej Lokalu nie jest wliczana powierzchnia zajmowana przez ścianki działowe nadające się do demontażu. Pomiar będzie wykonany przy użyciu dalmierza laserowego.	

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na Nabywcę:

I. Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienie na rzecz banków finansujących Przedsięwzięcie Deweloperskie hipotek na nieruchomości, przy czym zobowiązuje się, w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego na rzecz Nabywcy, przedstawić zgodę banków na wykreślenie wszystkich hipotek z księgi wieczystej lub na odłączenie z księgi wieczystej i założenie nowej księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę.

II. W biurze sprzedaży Dewelopera osoby zainteresowane zawarciem Umowy Deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,

- 2) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy,
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Środki pieniężne zgromadzone w Południowo-Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Jedlińsku, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Południowo-Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Jedlińsku
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku, korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

– Prawo bankowe jest objęte systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.