Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu informacyjnego 21/03/2025 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|---|---|---|
| Deweloper | **AURUM 2 DEVELOPMENT** Sp. z o. o. | |
| Adres | 05-830 Walendów, ulica Brzozowa nr 102 | |
| Numer NIP i REGON | NIP - 6772352446 | REGON - 121415581 |
| Numer telefonu | 691-785-088 | |
| Adres poczty elektronicznej | sprzedaz@ostoja1.pl | |
| Numer faksu | brak | |
| Adres strony internetowej | www.ostoja1.pl | |

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESRZENNEGO TERENU | |
|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego [1)] | Walendów, ulica Brzozowa **82 H** działka nr **108/204 ,** obręb ewidencyjny: WALENDÓW **142105_2.0016.108/204** |
| Numer księgi wieczystej | **WA1P/00129914/7**, |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | BRAK OBCIĄŻEŃ ORAZ WNIOSKÓW O WPISY DO KSIĘGI WIECZYSTEJ |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2)] | Dz. 108/204 - 1,1311 ha, , stan prawny w KW |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia [3)] | W sąsiedztwie budynku:<br>- znajduje się plac zabaw i korty tenisowe,<br>- znajduje się teren, na którym planowane jest powstanie centrum usługowego z obiektami edukacyjnymi i gastronomicznymi,<br>- znajdują się tereny inwestycyjne, przeznaczone pod między innymi zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności,<br>- rozpoczęte zostały budowy wieloetapowych osiedli mieszkaniowych,<br>- w miejscowości Walendów znajduje się oczyszczalnia ścieków,<br>- znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K), |

| | | |
|---|---|---|
| | -znajdują się obszary zmeliorowane,<br>- znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kv,<br>- znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęć wody,<br>- znajduje się zbiornik retencyjny,<br>- w dalszym sąsiedztwie znajduje się rzeka Utrata. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadanie inwestycyjnym | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Uchwała Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. ze zmianami na podstawie Uchwały Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwały Nr LIX.749.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2022 r<br><br>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi PGR Walendów zatwierdzony Uchwalą Nr XXXIV/308/2001 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 157 z dnia 31 lipca 2001r., poz. 2270) |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | |
| | Miejscowy plan rewitalizacji – NIE DOTYCZY | |
| | Miejscowy plan odbudowy – NIE DOTYCZY | |
| | Inne [4] - BRAK DANYCH | |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Powierzchnia terenu | **nie mniej niż 800 m2 pod budynek mieszkalny** |
| | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Maksymalna chłonność terenu M – 1200 mieszkań |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 4 kondygnacje |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | co najmniej 50 % powierzchni przyrodniczo aktywnej w terenie M, z wyjątkiem wyznaczonego na rysunku planu terenu włączonego w Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego powierzchnia biologicznie czynna wynosi , co najmniej 70% |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w |

| | | |
|---|---|---|
| | | budynku wielomieszkaniowym |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Zgodnie z par. 9 MPZP<br>1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich istniejących i projektowanych w obszarze planu obiektów oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód i gruntu w jakikolwiek sposób. Plan ustala zakaz wprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu.<br>2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy.<br>3. Plan nakazuje objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.<br>4. Działalność wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizacją wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni może być prowadzona jedynie w oparciu o administracyjną decyzję o dopuszczalnych emisjach.<br>5. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie drzew również przez ich przesadzenie. aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją w § 4 ust. 1 pkt. 12 i 14.<br>7. Nie dopuszcza się lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.<br>8. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej odbywać się będzie na |

| | | |
|---|---|---|
| | | własnych działkach poprzez infiltrację do<br>9. Plan ustala nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.<br>10. Dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, plan ustala ograniczenie ponadnormatywnych oddziaływań do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.<br>11. Plan nakazuje ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami powodowanymi działalnością gospodarczą i uciążliwościami komunikacyjnymi |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | NIE DOTYCZY |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | BRAK DANYCH W MPZP |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | W granicach obowiązywania ustaleń planu występują: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu, tereny zmeliorowane dla których plan ustala likwidację sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią strefy ochrony ujęcia wody Walendów w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody. |

| | | |
|---|---|---|
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Zgodnie z par. 16 MPZP<br>1) bezpośrednią obsługę terenu M przewiduje się od strony istniejących i projektowanych ulic dojazdowych KUD poprzez wyznaczone na rysunki planu zjazdy na ulice KUZ,<br><br>2) zjazdy z terenu M na ulice KUZ i KUL należy projektować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.<br><br>3) miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźników:<br><br>a) 1.5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku wielomieszkaniowym,<br>b) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,<br>c) 34 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,<br><br>4) plan dopuszcza lokowanie miejsc postojowych wzdłuż dojazdów tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych na działkach np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3-5m. |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Zgodnie z par. 13 MPZP |
| 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[5)] | Powierzchnia terenu | Nie mniej niż 800 m2 dla terenu M,<br>Dla terenu oznaczonego w MPZP symbolem U brak danych o maksymalnej i minimalnej powierzchni działki |
| | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | 1) maksymalna chłonność terenu M – 1200 mieszkań, |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2) intensywność zabudowy terenu uzależniona od sposobu zagospodarowania działki:<br>- teren koncentracji usług- teren centrum usługowego oznaczony na rysunku planu symbolem U,<br>- tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,<br>- tereny komunikacji przeznaczone dla celów publicznych komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz prowadzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:<br>a) KUZ ulice zbiorcze,<br>b) KUL |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 4 kondygnacje,<br>w terenie oznaczonym symbolem U, dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy dla dominant przestrzennych, wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych i innych nie powinna przekraczać 32 m |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 20% lub 70% |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | a) 1.5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku wielomieszkaniowym,<br>b) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,<br>c) 34 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,<br>d) 25 miejsc na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>e) 35 miejsc na każdy obiekt handlu sezonowego |
| Ustalenia decyzji o warunkach | Funkcja zabudowy i | NIE DOTYCZY |

| | | |
|---|---|---|
| zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | zagospodarowania terenu | |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu | |
| | gabaryty | NIE DOTYCZY |
| | forma architektoniczna | NIE DOTYCZY |
| | usytuowanie linii zabudowy | NIE DOTYCZY |
| | intensywność wykorzystania terenu | NIE DOTYCZY |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | NIE DOTYCZY |
| | 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 | NIE DOTYCZY |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | NIE DOTYCZY |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonym na rysunku MPZP symbolem M - przeznaczonym pod zorganizowaną działalność inwestycyjną i zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych po spełnieniu określonych warunków - budowy budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych,<br><br>budowy budynków jedno i wielorodzinnych w tym wieloetapowego osiedla |

| | | |
|---|---|---|
| | | Osiedle Walendia oraz Osiedli Domów Ostoja w Walendowie<br><br>2) na terenie oznaczonym w MPZP symbolem U - usługi nieuciążliwe o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, obiekty służące zaspokojeniu potrzeb wspólnoty lokalnej, w tym:<br>a) oświaty – szkołę, przedszkole lub inne placówki oświatowe,<br>b) sportu- boiska sportowe, place gier i zabaw dla małych dzieci,<br>c) kultury - biblioteki, kina, domy kultury, świetlice, itp.<br>d) zdrowia- przychodnie zdrowia, apteki., gabinety lekarskie, itp,.<br>e) administracji – poczta, bank, biura, itp.<br>f) handlu, rzemiosła i gastronomii - obiekty, w których lokuje się wymienione funkcję<br><br>ponadto:<br>parkingi, dojazdy, dojścia, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, urządzenia ochrony przeciwpożarowej, place zabaw<br><br>3) Budowa infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej, gazowej, w tym gazociągu ŚC, budowa i rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, oświetlenia ulicznego,<br><br>4) Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Walendowie |
| | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania | Linia energetyczna 110 kV |

| | | |
|---|---|---|
| | przestrzennego gminy | |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | NIE DOTYCZY |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | BRAK DANYCH |
| | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | BRAK DANYCH |
| | miejscowych planach odbudowy | BRAK DANYCH |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Rzeka Utrata znajduje się na mapach ryzyka powodziowego |
| | 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 | Na terenie realizowane są liczne inwestycje drogowe w zakresie oświetlenia dróg gminnych oraz budowy dróg niepublicznych |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | NIE DOTYCZY |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | NIE DOTYCZY |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | NIE DOTYCZY |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji zakresie 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 | NIE DOTYCZY |

| | | |
|---|---|---|
| | strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | |

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
   1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
   2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   7) uznania zabytku za pomnik historii,
   8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych.
5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.
6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze

| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU i LOKALU | | |
|---|---|---|
| Czy jest pozwolenie na budowę | TAK* | ~~NIE*~~ |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | TAK* | ~~NIE*~~ |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | ~~TAK*~~ | NIE* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | decyzje Starosty Powiatu Pruszkowskiego **Nr 403/2022 z dnia 09/03/2022 Znak WA.6740.1.1402.202.BK.MKZ, oraz decyzją zamienną nr 998/2023 z dnia 24/07/2023 Znak WA.6740.1.338.2023.BK.AD** | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | NIE DOTYCZY | |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | NIE DOTYCZY | |
| Data zakończenia budowy | NIE DOTYCZY | |

| | | |
|---|---|---|
| domu jednorodzinnego | | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Zakończenie III kwartał 2024 | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Zgodnie z planem zagospodarowania działki |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września roku 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o polską normę PN-ISO 9836:2015-12 „Własności użytkowe w budownictwie. Określanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych". | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | NIE DOTYCZY |
| Środki ochrony nabywców | ~~Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~ | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~ |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)] | NIE DOTYCZY |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | NIE DOTYCZY | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | NIE DOTYCZY | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | ZAKOŃCZONO | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | NIE DOTYCZY | |
| WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM | | |
| Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | NIE DOTYCZY – ZAWIERANIE UMÓW USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI PO ZAKOŃCZENIU BUDOWY I SPORZĄDZENIU PROTOKOŁÓW ODBIORU/WYDANIA | |

| INNE INFORMACJE |
| --- |
| Ponadto,<br>w lokalu przedsiębiorstwa – w budynku biura sprzedaży na Osiedlu Walendia przy ulicy Brzozowej - znajdują się do wglądu dokumenty:<br><br>aktualny stan księgi wieczystej **WA1P/00129914/7**,(dz 108/204);<br><br>2) aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Aurum 2 Development sp. z o.o. z siedzibą w Walendowie,<br><br>3) pozwolenia na budowę;<br>4) sprawozdania finansowe Aurum 2 Development sp. z o.o. z siedzibą w Walendowie za ostatnie dwa lata, za które sprawozdania zostały zatwierdzone;<br>5) projekt budowlany;<br>6) zawiadomienie/zgłoszenie o zakończeniu budowy, |

* Niepotrzebne skreślić

[7)] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

| | |
| --- | --- |
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **1 050 000,00** PLN |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **96,04 m2** |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **10 932,94** PLN |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu | **2025** r / **2026r** |

| | | |
|---|---|---|
| Gwarancyjnym | | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 2 |
| | Technologia wykonania | TRADYCYJNA |
| | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Ławy fundamentowe – żelbetowe z betonu C20/25 W8<br>• Stopy fundamentowe pod słupami – żelbetowe z betonu C20/25 W8<br>• Ściany fundamentowe zewnętrzne – murowane z bloczka betonowego na zaprawie M10,<br>izolowane emulsją Dysperbit od wewnątrz, papa fundamentową od zewnątrz ściany fundamentowej<br>• Ściany fundamentowe wewnętrzne – murowane z bloczka betonowego na zaprawie M10,<br>izolowane emulsją Dysperbit<br>• Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe – z pustaków ceramicznych 19cm z ociepleniem styropianem gr. 18 cm i 20 cm,<br>• Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z sąsiednim lokalem – pustak ceramiczny 25cm lub pustak ceramiczny 19cm/przerwa dylatacyjna/pustak ceramiczny 19cm<br>• Stropy nad parterem i piętrem – żelbetowe z betonu C20/25, wylewane,<br>• Wieńce – żelbetowe z betonu C20/25,<br>• Belki – żelbetowe z betonu C20/25,<br>• Nadproża – prefabrykowane i żelbetowe z betonu C20/25,<br>• Słupy – żelbetowe z betonu C20/25<br>• Schody wewnętrzne – żelbetowe z betonu C20/25,<br>• Kanały wentylacyjne – z pustaków wentylacyjnych ceramicznych, |

| | | |
|---|---|---|
| | | • Kanały spalinowe – zgodnie z dokumentacją powykonawczą,<br>• Dach:<br>- konstrukcja dachowa drewniana impregnowana,<br>- membrana dachowa<br>- pokrycie panelem dachowym z blachy powlekanej, na rąbek stojący, kolor RAL 7016<br>- obróbki blacharskie – z blachy stalowej powlekanej, gr.0,5mm kolor RAL 7016<br>- rynny i rury spustowe – z blachy stalowej powlekanej, gr.0,5mm, kolor RAL 7016<br>- okno dachowe wyłazowe<br>• Elewacje:<br>- lekka mokra: docieplenie ścian zewnętrznych płytami styropianu gr.18 cm i 20 cm+ siatka z włókna szklanego wzmacnianego zaprawą klejowa<br>- tynk zewnętrzny silikonowy lub silikonowo silikatowy, struktura „baranek 1,5 mm”<br><br>• Drogi:<br><br>- Droga dojazdowa do posesji oraz miejsca postojowe wewnątrz osiedla wykonane na podbudowie, nawierzchnia z kostki brukowej, oczka wodne – doły retencyjne.<br><br>• Ogrodzenia:<br><br>Ogrodzenie panelowe proste 2D, Panel Prosty ocynk + lakier 7016, słup z płaskownikiem i obejmami ocynk + lakier 7016, deska podmurówki prefabrykowana,<br><br>• Wiaty śmietnikowe z kształtowników stalowych pełnych zamkniętych zabezpieczonych antykorozyjnie, dach jednospadowy blaszany. |

| | | |
|---|---|---|
| | | • Opaska wokół budynku wykonana zgodnie z dokumentacją projektową<br><br>• Infrastruktura zewnętrzna.<br><br>- kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjne rurami PCVS litymi SN8 do sieci kanalizacji ( własność PKN w Nadarzynie )<br><br>- Wody opadowe z dachów budynków odprowadzone będą bezpośrednio do gruntu,<br><br>- Sieć wodociągowa – projektowane budynki będą zasilane z wodociągu. |
| | Liczba lokali w budynku | 4 |
| | Liczba miejsc garażowych i postojowych | 2 na drodze osiedlowej |
| | Dostępne media w budynku | woda, kanalizacja, en. elektryczna, gaz |
| | Dostęp do drogi publicznej | TAK |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | I i II kondygnacja | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | **96,04 m2**<br><br>3 sypialnie, pokój dzienny z kuchnią, łazienka, wc, przedsionek, pomieszczenie gospodarcze, 2 halle, klatka schodowa,<br><br>• Okna – Stolarka okienna PCV, profil Veka Softline 82 mm, kolor antracyt obustronnie, montaż ciepły,<br><br>• Drzwi wejściowe–kolor antracyt<br>• Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej gr 0,5mm<br>• Posadzki parteru – piasek, podkład betonowy z betonu C 8/10 i C 16/20, izolacja<br><br>Przeciwwilgociowa z folii, styropian EPS 100, jastrych cementowy<br>• Posadzki piętra – styropian EPS100, jastrych cementowy<br>• Strop piętra – docieplenie wełna mineralna układana na folii PE (opcjonalnie) | |

| | |
|---|---|
| | • Wykończenie posadzek parteru i piętra – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,<br><br>• Tarasy oraz schody wejściowe- wykonane z kostki brukowej dekoracyjnej<br>• Ścianki działowe – z bloczków silikatowych lub pustaków ceramicznych<br>• Tynki<br><br>- ściany i sufity w pomieszczeniach mieszkalnych – tynki gipsowe<br><br>- ściany łazienek- tynki gipsowe<br>• Okładziny ścienne – nie wchodzą w zakres standardu podstawowego,<br>• Parapety wewnętrzne – nie wchodzą w zakres standardu podstawowego,<br>• Kratki wentylacyjne i drzwiczki rewizyjne – rozwiązania systemowe,<br>• Balustrada i wykończenie schodów wewnętrznych – nie wchodzą w zakres standardu<br><br>podstawowego,<br>• Drzwi wewnętrzne w części mieszkalnej – nie wchodzą w zakres standardu podstawowego,<br><br>• Kanalizacja<br><br>Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej obejmuje wykonanie kompletnego rozprowadzenia pionowego i poziomego prowadzonego w warstwach posadzki oraz szachtach oraz bruzdach ściennych. Rurociągi wykonane są z rur PVC z uszczelnieniami wewnętrznymi.<br><br>• Instalacja wodna<br><br>Instalacja wody zimnej zasilana będzie przez przyłącze domowe z zewnętrznej sieci wodociągowej ( własność PKN w Nadarzynie ). Przyłącze wody zimnej zostanie wykonane z rury PE. Zestaw wodomierzowy został umieszczony w pomieszczeniu zgodnie z projektem wykonawczym. Rurociągi instalacyjne wykonane w systemie TECE<br><br>Dla przygotowania wody ciepłej zaprojektowano podgrzewacze pojemnościowe współpracujące z kotłami gazowymi, kondensacyjnymi.<br><br>W zakresie podstawowym robót wykonanie:<br><br>- podejść kanalizacyjnych do projektowanych przyborów, |

- podejść wodnych ( woda ciepła i zimna od pionu ),

Dostawa i montaż przyborów sanitarnych tj. misek sedesowych, wanien, umywalek, natrysków, baterii, etc. – nie wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia

• Instalacja centralnego ogrzewania

Źródło ciepła.

Źródłem ciepła dla instalacji centralnego ogrzewania jest własny kocioł gazowy Kondensacyjny De Dietrich MCR HOME 24T z zasobnikiem 100 L. Dostawa i montaż kompletnego kotła gazowego wchodzi w podstawowy standard wykończenia.

System ogrzewania.
W budynku zaprojektowano ogrzewanie wodne pompowe, dwururowe pracujące w układzie zamkniętym, w systemie rozdzielaczowym.

Rurociągi i ich prowadzenie.
Piony i poziomy instalacji CO zasilające grzejniki zaprojektowano z rur PE-RT/AL/PE-RT firmy TECE łączonych za pomocą złączek zaprasowywanych.
Poziomy instalacji prowadzone będą w poziomie parteru i pietra w warstwach posadzki do rozdzielaczy.

Armatura.
W instalacji zastosowano następującą armaturę:

- zawory grzejnikowe termostatyczne

- zawory odcinające kulowe

- kurki napełniająco-spustowe,

- odpowietrzniki automatyczne.

Elementy grzejne.
W instalacji zastosowano następujące elementy grzejne:

- grzejniki stalowe

- grzejniki łazienkowe

Rozdzielacze strefowe.

Źródłem ciepła dla grzejników są rozdzielacze zlokalizowane przy ścianach wewnętrznych w szafkach podtynkowych.

| | |
|---|---|
| | • Odpowietrzenia.<br><br>Zaprojektowano odpowietrzenie instalacji przy użyciu indywidualnych odpowietrzników automatycznych znajdujących się na każdym z pionów instalacyjnych. Każdy z elementów grzejnych posiada zabudowany własny indywidualny odpowietrznik.<br><br>• Instalacja gazowa<br><br>Instalacja gazowa dla poszczególnych budynków zgodnie z dokumentacją projektową:<br><br>- szafki gazowe montowane linii ogrodzenia<br><br>- instalacji wewnętrznej w budynku umożliwiającej podłączenie kotła gazowego.<br><br>Instalacja gazowa zostanie wykonana w całości z rur PE SDR 11 gazowych. Połączenie kotła przewiduje się jako połączenie rozłączne z rur stalowych.<br>Licznik gazowy i reduktor zostaną dostarczone i zamontowane przez PSG w szafce gazowej po podpisaniu przez kupującego umowy na dostawę gazu.<br><br>• Instalacje elektryczne<br><br>Ilość i lokalizacja gniazd dla odbiorników elektrycznych oraz punktów oświetleniowych stropowych i wypustów kinkietowych zgodna z dokumentacją powykonawczą.<br><br>• Pomiar i przyłącze elektryczne<br><br>Pomiar energii elektrycznej bezpośredni, zlokalizowany w linii ogrodzenia w zestawie złączowo-kablowym. Licznik elektryczny zostanie dostarczony i zamontowany przez PGE Dystrybucja po podpisaniu przez kupującego umowy na dostawę energii.<br><br>Pomiar i W.L.Z. (wewnętrzne linie zasilające).<br><br>W.L.Z. dla budynku zaprojektowano kablem prowadzonym od zestawu rozdzielczego składającego się ze złącza, tablicy głównej oraz tablicy pomiarowej do umieszczonej w budynku tablicy mieszkaniowej – rozdzielczej. Pomiar energii elektrycznej 3-fazowy bezpośredni.<br><br>Tablica mieszkaniowa – rozdzielcza budynku.<br><br>Tablica mieszkaniowa rozdzielcza wykonana będzie jako gotowy, zamykany drzwiczkami zestaw rozdzielczy wyposażony w aparaturę |

| | |
|---|---|
| | montowaną na standardowej szynie.<br><br>• Instalacja elektryczna wewnętrzna<br><br>Instalacja oświetleniowa<br><br>Instalacja zasilająca wykonana jest w całości przewodami o izolacji 750V.<br>Jako standard przyjęto wykonanie instalacji z wyprowadzeniami kabli w puszkach. Dostawa i montaż opraw oświetleniowych nie wchodzą w zakres podstawowego standardu wykończenia. Dostawa i montaż wyłączników, przełączników wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia.<br><br>Instalacje elektryczne gniazdowe 1-fazowe 230 V .<br><br>obwody 1-no fazowe zasilające odbiory technologiczne i ogólnego przeznaczenia<br><br>(pomieszczenia ogólnoużytkowe, kuchnie, łazienki, pomieszczenia techniczne, taras zewnętrzny, garaż ).<br><br>Obwód 3- fazowy 400V- przewidziany w kuchni ( zasilanie płyty indukcyjnej/grzewczej )<br><br>Instalacja gniazd wtykowych 230V wykonana będzie przewodami o izolacji 750V . Dostawa i montaż gniazd wtykowych wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia.<br><br>• Instalacje teletechniczne<br><br>W budynku zaprojektowano wykonanie instalacji teletechnicznych obejmujących:<br><br>- okablowanie dla instalacji TV kablowej – zgodnie z dokumentacją powykonawczą<br><br>- okablowanie dla instalacji informatycznej – zgodnie z dokumentacją powykonawczą<br><br>- okablowanie dla wykonania rolet zewnętrznych– zgodnie z dokumentacją powykonawczą<br><br>- okablowanie dla wykonania instalacji alarmowej – zgodnie z dokumentacją powykonawczą |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu | Planowane jest na IV kwartał 2024R |

| | |
|---|---|
| mieszkalnego | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | NIE DOTYCZY |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym | NIE DOTYCZY |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | NIE DOTYCZY |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | NIE DOTYCZY |

……
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:
1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem powierzchni lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Plan zagospodarowania działki.

Odebrałem/odebrałam wraz z powołanymi wyżej załącznikami,

dnia ……., czytelny podpis ……