

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu informacyjnego 21/03/2025 roku

## CZEŚĆ 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<br>REGON - 121415581  |
| Numer telefonu              | 691-785-088                            |
| Adres poczty elektronicznej | sprzedaz@ostojal.pl                    |
| Numer faksu                 | brak                                   |
| Adres strony internetowej   | www.ostojal.pl                         |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESRZENNEGO TERENU  |   |
|--|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>   | Walendów, ulica Brzozowa <b>82P</b> działka nr <b>108/204</b> , obręb ewidencyjny: WALENDÓW <a href="#"><b>142105_2.0016.108/204</b></a>  |
| Numer księgi wieczystej  | <b>WA1P/00129914/7,</b>   |
| 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 <sup>2)</sup>          | Dz. 108/204 - 1,1311 ha, , stan prawny w KW   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia <sup>3)</sup> | 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), |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-znajdują się obszary zmeliorowane,</li> <li>- znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kv,</li> <li>- znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęć wody,</li> <li>- znajduje się zbiornik retencyjny,</li> <li>- w dalszym sąsiedztwie znajduje się rzeka Utrata.</li> </ul> |   |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem 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 |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego   |   |
|  | Miejscowy plan rewitalizacji – NIE DOTYCZY   |   |
|  | Miejscowy plan odbudowy – NIE DOTYCZY  |   |
|  | Inne <sup>4)</sup> - BRAK DANYCH   | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi PGR Walendów zatwierdzony Uchwałą 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)   |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Powierzchnia terenu  | <b>nie mniej niż 800 m2 pod budynek mieszkalny</b>  |
|  | 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   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p> | <p>budynku wielomieszkaniowym</p> <p>Zgodnie z par. 9 MPZP</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy.</li> <li>3. Plan nakazuje objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>7. Nie dopuszcza się lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.</li> <li>8. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej odbywać się będzie na</li> </ol> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>własnych działkach poprzez infiltrację do</p> <p>9. Plan ustala nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.</p> <p>10. Dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, plan ustala ograniczenie ponadnormatywnych oddziaływań do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>11. Plan nakazuje ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami powodowanymi działalnością gospodarczą i uciążliwościami komunikacyjnymi</p> |
| 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 | <p>W granicach obowiązywania ustaleń planu występują:</p> <p>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.</p> |

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

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
|                               |  | <p>2) intensywność zabudowy terenu uzależniona od sposobu zagospodarowania działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren koncentracji usług- teren centrum usługowego oznaczony na rysunku planu symbolem U,</li> <li>- tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,</li> <li>- 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:</li> </ul> <p>a) KUZ ulice zbiorcze,<br/>b) KUL</p> |
|                               | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | 4 kondygnacje, 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                        | <p>a) 1.5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku wielomieszkaniowym,</p> <p>b) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,</p> <p>c) 34 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,</p> <p>d) 25 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>e) 35 miejsc na każdy obiekt handlu sezonowego</p>  |
| 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 <sup>6)</sup> , 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 |

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

- 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   | <del>TAK*</del>  | NIE* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał   | decyzje Starosty Powiatu Pruszkowskiego <b>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</b> |      |
| 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   | <del>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>  | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del> |
|   | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>  | 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,  
w lokalu przedsiębiorstwa – w budynku biura sprzedaży na Osiedlu Walendia przy ulicy Brzozowej -  
znajdują się do wglądu dokumenty:

aktualny stan księgi wieczystej **WA1P/00129914/7**, (dz 108/204);

2) aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Aurum 2 Development sp. z o.o. z siedzibą w Walendowie,

3) pozwolenia na budowę;

4) sprawozdania finansowe Aurum 2 Development sp. z o.o. z siedzibą w Walendowie za ostatnie dwa lata, za które sprawozdania zostały zatwierdzone;

5) projekt budowlany;

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  | <b>1 150 000,00 PLN</b> |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | <b>96,64 m2</b>         |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | <b>11 899,83 PLN</b>    |
| 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 | <b>2025 r / 2026r</b>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 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 | <p>Ławy fundamentowe – żelbetowe z betonu C20/25 W8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stopy fundamentowe pod słupami – żelbetowe z betonu C20/25 W8</li> <li>• Ściany fundamentowe zewnętrzne – murowane z bloczka betonowego na zaprawie M10, izolowane emulsją Dysperbit od wewnątrz, papa fundamentową od zewnątrz ściany fundamentowej</li> <li>• Ściany fundamentowe wewnętrzne – murowane z bloczka betonowego na zaprawie M10, izolowane emulsją Dysperbit</li> <li>• Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe – z pustaków ceramicznych 19cm z ociepleniem styropianem gr. 18 cm i 20 cm,</li> <li>• Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z sąsiednim lokalem – pustak ceramiczny 25cm lub pustak ceramiczny 19cm/przerwa dylatacyjna/pustak ceramiczny 19cm</li> <li>• Stropy nad parterem i piętrem – żelbetowe z betonu C20/25, wylewane,</li> <li>• Wieńce – żelbetowe z betonu C20/25,</li> <li>• Belki – żelbetowe z betonu C20/25,</li> <li>• Nadproża – prefabrykowane i żelbetowe z betonu C20/25,</li> <li>• Słupy – żelbetowe z betonu C20/25</li> <li>• Schody wewnętrzne – żelbetowe z betonu C20/25,</li> <li>• Kanały wentylacyjne – z pustaków wentylacyjnych ceramicznych,</li> </ul> |

- Kanały spalinowe – zgodnie z dokumentacją powykonawczą,
- Dach:
  - konstrukcja dachowa drewniana impregnowana,
  - membrana dachowa
  - pokrycie panelem dachowym z blachy powlekanej, na rąbek stojący, kolor RAL 7016
  - obróbki blacharskie – z blachy stalowej powlekanej, gr.0,5mm kolor RAL 7016
  - rynny i rury spustowe – z blachy stalowej powlekanej, gr.0,5mm, kolor RAL 7016
  - okno dachowe wylazowe
- Elewacje:
  - lekka mokra: docieplenie ścian zewnętrznych płytami styropianu gr.18 cm i 20 cm+ siatka z włókna szklanego wzmacnianego zaprawą klejową
  - tynk zewnętrzny silikonowy lub silikonowo silikatowy, struktura „baranek 1,5 mm”
- Drogi:
  - Droga dojazdowa do posesji oraz miejsca postojowe wewnątrz osiedla wykonane na podbudowie, nawierzchnia z kostki brukowej, oczka wodne – doły retencyjne.
- Ogrodzenia:
 

Ogrodzenie panelowe proste 2D, Panel Prosty ocynk + lakier 7016, słup z płaskownikiem i obejmami ocynk + lakier 7016, deska podmurówki prefabrykowana,
- Wiaty śmietnikowe z kształtowników stalowych pełnych zamkniętych zabezpieczonych antykorozyjnie, dach jednospadowy blaszany.

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opaska wokół budynku wykonana zgodnie z dokumentacją projektową</li> <li>• Infrastruktura zewnętrzna. <ul style="list-style-type: none"> <li>- kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjne rurami PCVS litymi SN8 do sieci kanalizacji ( własność PKN w Nadarzynie )</li> <li>- Wody opadowe z dachów budynków odprowadzone będą bezpośrednio do gruntu,</li> <li>- Sieć wodociągowa – projektowane budynki będą zasilane z wodociągu.</li> </ul> </li> </ul>  |   |
|   | 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 | <p><b>96,64 m<sup>2</sup></b></p> <p>3 sypialnie, pokój dzienny z kuchnią, łazienka, wc, przedsionek, pomieszczenie gospodarcze, 2 halle, klatka schodowa,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Okna – Stolarka okienna PCV, profil Veka Softline 82 mm, kolor antracyt obustronnie, montaż ciepły,</li> <li>• Drzwi wejściowe – kolor antracyt</li> <li>• Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej gr 0,5mm</li> <li>• Posadzki parteru – piasek, podkład betonowy z betonu C 8/10 i C 16/20, izolacja</li> </ul> <p>Przeciwwilgociowa z folii, styropian EPS 100, jastrych cementowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posadzki piętra – styropian EPS100, jastrych cementowy</li> <li>• Strop piętra – docieplenie wełna mineralna układana na folii PE (opcjonalnie)</li> </ul> |   |

- Wykończenie posadzek parteru i piętra – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,
  - Tarasy oraz schody wejściowe- wykonane z kostki brukowej dekoracyjnej
  - Ścianki działowe – z bloczków silikatowych lub pustaków ceramicznych
  - Tynki
- ściany i sufity w pomieszczeniach mieszkalnych – tynki gipsowe
- ściany łazienek- tynki gipsowe
- Okładziny ścienne – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,
  - Parapety wewnętrzne – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,
  - Kratki wentylacyjne i drzwiczki rewizyjne – rozwiązania systemowe,
  - Balustrada i wykończenie schodów wewnętrznych – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,
  - Drzwi wewnętrzne w części mieszkalnej – nie wchodzi w zakres standardu podstawowego,
- Kanalizacja

Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej obejmuje wykonanie kompletnego rozprowadzenia pionowego i poziomego prowadzonego w warstwach posadзки oraz szachtach oraz bruzdach ściennych. Rurociągi wykonane są z rur PVC z uszczelnieniami wewnętrznymi.

- Instalacja wodna

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

Dla przygotowania wody ciepłej zaprojektowano podgrzewacze pojemnościowe współpracujące z kotłami gazowymi, kondensacyjnymi.

W zakresie podstawowym robót wykonanie:

- 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.

Zaprojektowano odpowietrzenie instalacji przy użyciu indywidualnych odpowietrzników automatycznych znajdujących się na każdym z pionów instalacyjnych. Każdy z elementów grzejnych posiada zabudowany własny indywidualny odpowietrznik.

- Instalacja gazowa

Instalacja gazowa dla poszczególnych budynków zgodnie z dokumentacją projektową:

- szafki gazowe montowane linii ogrodzenia
- instalacji wewnętrznej w budynku umożliwiającej podłączenie kotła gazowego.

Instalacja gazowa zostanie wykonana w całości z rur PE SDR 11 gazowych. Połączenie kotła przewiduje się jako połączenie rozłączne z rur stalowych.

Licznik gazowy i reduktor zostaną dostarczone i zamontowane przez PSG w szafce gazowej po podpisaniu przez kupującego umowy na dostawę gazu.

- Instalacje elektryczne

Ilość i lokalizacja gniazd dla odbiorników elektrycznych oraz punktów oświetleniowych stropowych i wypustów kinkietowych zgodna z dokumentacją powykonawczą.

- Pomiar i przyłącze elektryczne

Pomiar energii elektrycznej bezpośredni, zlokalizowany w linii ogrodzenia w zestawie łączowo-kablowym. Licznik elektryczny zostanie dostarczony i zamontowany przez PGE Dystrybucja po podpisaniu przez kupującego umowy na dostawę energii.

Pomiar i W.L.Z. (wewnętrzne linie zasilające).

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.

Tablica mieszkaniowa – rozdzielcza budynku.

Tablica mieszkaniowa rozdzielcza wykonana będzie jako gotowy, zamykany drzwiczkami zestaw rozdzielczy wyposażony w aparaturę

montowaną na standardowej szynie.

- Instalacja elektryczna wewnętrzna

Instalacja oświetleniowa

Instalacja zasilająca wykonana jest w całości przewodami o izolacji 750V.

Jako standard przyjęto wykonanie instalacji z wyprowadzeniami kabli w puszkach. Dostawa i montaż opraw oświetleniowych nie wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia. Dostawa i montaż wyłączników, przełączników wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia.

Instalacje elektryczne gniazdowe 1-fazowe 230 V .

obwody 1-no fazowe zasilające odbiory technologiczne i ogólnego przeznaczenia

(pomieszczenia ogólnoużytkowe, kuchnie, łazienki, pomieszczenia techniczne, taras zewnętrzny, garaż ).

Obwód 3- fazowy 400V- przewidziany w kuchni ( zasilanie płyty indukcyjnej/grzewczej )

Instalacja gniazd wtykowych 230V wykonana będzie przewodami o izolacji 750V . Dostawa i montaż gniazd wtykowych wchodzi w zakres podstawowego standardu wykończenia.

- Instalacje teletechniczne

W budynku zaprojektowano wykonanie instalacji teletechnicznych obejmujących:

- okablowanie dla instalacji TV kablowej – zgodnie z dokumentacją powykonawczą

- okablowanie dla instalacji informatycznej – zgodnie z dokumentacją powykonawczą

- okablowanie dla wykonania rolet zewnętrznych– zgodnie z dokumentacją powykonawczą

- 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 .....