

Zacisze Ursynów

ul. Sarabandy 60, Warszawa

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2026-03-24

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	AMDevelopment Sarabandy Wzorek Sopel sp. k. , zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0001122965
Adres	ul. Solipska 21, lok. 6, 02-482 Warszawa
Nr NIP i REGON	NIP: 5223308743 REGON: 529445416
Nr telefonu	+48 570 05 50 50, +48 510 85 24 01
Adres poczty elektronicznej	biuro@amdevelopment.eu
Adres strony internetowej	www.amdevelopment.eu

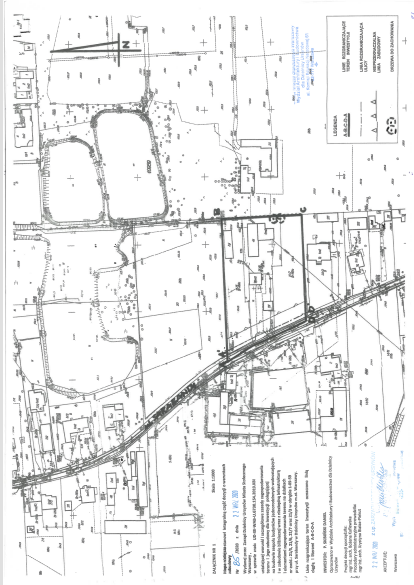
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	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 i nr działki ewidencyjnej ⁱ	ul. Sarabandy 60, 02-868 Warszawa działki o numerach ewidencyjnych 21/5, 21/6 oraz 21/7 z obrębu 1-09-59, o łącznym obszarze 0,5419 ha, położone w Warszawie, dzielnica Ursynów, gmina m.st. Warszawa, województwo mazowieckie	
Nr księgi wieczystej	WA5M/00471166/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	działy IV ksiąg wieczystych nie zawierają wpisów oraz wzmianek o wpisach	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ⁱⁱ	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	zgodnie z mapką zamieszczoną na stronie internetowej inwestycji: https://amdevelopment.eu/mieszkania/sarabandy/	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	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	Przeznaczenie terenu
Maksymalna intensywność zabudowy		brak planu
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		brak planu
Maksymalna powierzchnia zabudowy		brak planu
Maksymalna wysokość zabudowy		brak planu
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		brak planu
Minimalna liczba miejsc do parkowania		brak planu

<p>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</p> 	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zostały ustalone na podstawie decyzji o warunkach zabudowy Nr 85/2020 z dnia 22.09.2020 r.</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 3 budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, wraz z niezbędną infrastrukturą i elementami zagospodarowania terenu (9 szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności 10m³);</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<ul style="list-style-type: none"> • szer. elewacji frontowej 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 7m – 17m; • łączna szer. elewacji budynków w zabudowie bliźniaczej – nie powinna przekroczyć 17m; • wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki lub kalenicy): do 10,3m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
	<p>forma architektoniczna</p>	<ul style="list-style-type: none"> • geometria dachów: spadziste, o symetrycznych nachyleniach połaci dachowych, o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°; • kierunki głównych kalenic dachu – równoległe /prostopadłe do granic A-B, B-C;
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>nieprzekraczalna linia zabudowy wg zał. nr 1 (do decyzji o warunkach zabudowy Nr 85/2020 z dnia 22.09.2020 r.), tj:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wzdłuż ul. Sarabandy w odległości ok. 11m od zachodniej granicy działek objętych wnioskiem (ok. 8m od projektowanej linii rozgraniczającej ul. Sarabandy); • wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej – w odległości 5m;
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. terenu inwestycji: do 19%</p>
<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • teren inwestycji nie znajduje się w obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, itp. i obszarze obowiązujących ustaleń planów ochrony, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dn. 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U.2020.55); • teren inwestycji położony jest w strefie Z2 na obszarze obowiązywania Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dn. 20 czerwca 2011 r., w/s utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 128, poz. 4086); • inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016.71); • przez teren inwestycji przebiega rów J-2 w postaci zabudowanego rurociągu o średnicy 50cm, łączącego Staw Czyste z Kanałem Jeziorki, na którym nie należy lokować budynków ani innych obiektów mogących negatywnie wpłynąć na konstrukcję rurociągu; należy pozostawić niezabudowany pas szer. 1m od krawędzi rzutu rurociągu w planie, w celu umożliwienia jego konserwacji i napraw; należy umożliwić dostęp do studni rewizyjnych; 	

		<ul style="list-style-type: none"> • w niedalekim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się Staw Czyste, będący siedliskiem ptaków, gadów i ssaków; • łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni inwestycji, nie mniej niż 60% terenu musi pozostać biologicznie czynna; • teren inwestycji uzyskał potwierdzenie braku konieczności uzyskania dodatkowej zgody, opisanej w Postanowieniu Prezydenta m. st. Warszawy Nr 105/BM/WMSP/2021 z dn. 09-04-2021, w zakresie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dn. 3 lutego 1995 r. (Dz.U.2017.116);
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	teren inwestycji nie podlega przepisom ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282)
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Sarabandy; • obsługa komunikacyjna obywać się będzie w oparciu o pozytywną opinię zarządcy drogi, tj. z up. Prezydenta m.st. Warszawy, Burmistrza Dzielnicy Ursynów – pismo z dn. 16.07.2020 opiniujące pozytywnie projekt decyzji w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji; • wskaźnik miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 60m² powierzchni użytkowej mieszkania;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>inwestycja zostanie podłączona do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej, zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia i zawartymi umowami pomiędzy gestorem mediów, a deweloperem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MPWiK – sieć wod-kan: <ul style="list-style-type: none"> ○ Warunki Techniczne przyłączenia do sieci nr PRO.DWP.660.2228.2021.392457.21.JC z dn. 30-12-2021; • PSG – sieć gazowa: <ul style="list-style-type: none"> ○ Warunki Techniczne przyłączenia do sieci nr W400/0000069358/00001/2022/00001 z dn. 12.04.2022; ○ umowa Nr 27341/05/22/W4005950/0 z dn. 14-06-2022; ○ umowa przeniesienia praw i obowiązków do umowy Nr 27341/05/22/W4005950/0 z dn. 05-12-2024 • STOEN – sieć elektroenergetyczna: <ul style="list-style-type: none"> ○ Warunki Techniczne przyłączenia do sieci nr ND\WW\03877\2021 z dn. 02-03-2021; ○ Projekt przyłączenia do sieci Stoen Operator, nr rejestru NI-NP./1007/2022; ○ Umowa kompleksowa sprzedaży i dystrybucji energii Nr HB20240122990 z dn. 09-08-2024;
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%

	nadziemna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> pow. zabudowy 1.029,15 m² (dopuszczalna: 1.029,60 m²); powierzchnia całkowita (dla wszystkich bud.) 3.114,66 m²; wskaźnik intensywności zabudowy 0,57
	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: do 10,3m (3 kondygnacje);
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> https://nowy.bip.um.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/informacja-dotyczaca-ustawy-z-dnia-16-wrzesnia-2011-r.-o-ochronie-praw-nabywcy-lokalu-mieszkalnego-lub-domu-jednorodzinnego-264610?p_i_back_url=gwarancyjhttps%3A%2F%2Fnowy.bip.um.warszawa.pl%2Fogloszenia-obwieszczenia-zawiadomienia%3Fp_id%3Dpl_xentivo_um_bip_webcontent_search_portlet_WebContentSearchPortlet_INSTANCE_4wcLmy696HrZ%26p_p_lifecycle%3D1%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26_pl_xentivo_um_bip_webcontent_search_portlet_WebContentSearchPortlet_INSTANCE_4wcLmy696HrZ_javax.portlet.action%3D%252Fsearch https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/ogloszenia/plany_zagospodarowania/default.htm
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> https://ursynow.um.warszawa.pl/-/architektura-rejestr-wnioskow-i-decyzji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<ul style="list-style-type: none"> https://www.gov.pl/web/gdos/decyzje-srodowiskowe2 http://bazaos.gdos.gov.pl/web/guest/home
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> archiwum.mazovia.pl archiwumbip.mazovia.pl https://mazovia.pl/pl/bip/pozvolenia-zawiadomienia-obwieszczenia-decyzje/powiadomienia-i-decyzje.html
	miejscowych planach odbudowy	<ul style="list-style-type: none"> https://architektura.um.warszawa.pl/studium https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/ogloszenia/plany_zagospodarowania/default.htm
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<ul style="list-style-type: none"> http://mapy.isok.gov.pl https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html
	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	<ul style="list-style-type: none"> https://eto.um.warszawa.pl/category/144/announcement https://bip.warszawa.pl/default.htm https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	https://bip.warszawa.pl/default.htm

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	https://bip.warszawa.pl/default.htm
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	https://bip.warszawa.pl/default.htm
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 178/D/21 z dn. 01-10-2021 r. wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy, zmieniona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 34/D/2023 z dn. 10-03-2023, przeniesiona na Dewelopera na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 158/URN/PB/2024/P z dn. 29-11-2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zaświadczenie nr IIWT/95/U/2026 wydane w dniu 24 lutego 2026 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, które zaświadcza o nie wniesieniu sprzeciwu przez w/w Organ w sprawie przystąpienia do użytkowania w/w obiektu budowlanego.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	planowane rozpoczęcie robót budowlanych – sierpień 2024 r. zakończenie robót budowlanych - styczeń 2026 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	planowany termin przeniesienia prawa własności – 30 czerwiec 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	9 budynków
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	minimalna odległość budynków wynosi: • od granicy działki 5,08 m; • od drogi publicznej 8,10 m; • pomiędzy budynkami 8,90 m;
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie liczona na podstawie normy PN-ISO: 9836:2022-07, przy czym: • pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, • pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, • pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się po wykonaniu tynków, • sumuje się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń. • Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie jest wliczana powierzchnia schodów wewnętrznych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper zrealizuje przedsięwzięcie deweloperskie: • 100% ze środków własnych AMDevelopment Sarabandy Wzorek Sopol sp. k.;

	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	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	Nie dotyczy	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny za Lokal mieszkalny.	
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. 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	Nie dotyczy	
INNE INFORMACJE		
<p>I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 		

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Cena – kwota brutto zł (stownie:/100) zł, na którą składają się:</p> <p>(a) kwota brutto zł /m² Lokalu mieszkalnego, w tym 8 % VAT oraz prawo do wyłącznego korzystania z Wiatrotapu, ogródka o powierzchni okołom² oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych zewnętrznych oznaczonych numerami</p>
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego m ²

Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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 Gwarancyjnym	30 maj 2026 r.	
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	3 kondygnacje nadziemne (parter, piętro +1, poddasze)
	technologia wykonania	<ol style="list-style-type: none"> 1) Konstrukcja budynku – stopy żelbetowe, lokalnie stopy stalowe, schody żelbetowe, stropy żelbetowe; 2) Posadowienie – ławy i stopy żelbetowe lub żelbetowe płyty fundamentowe; 3) Ściany fundamentowe: <ul style="list-style-type: none"> - z bloczków betonowych; 4) Ściany kondygnacji nadziemnych <ul style="list-style-type: none"> - konstrukcyjne – murowane (bloczki/pustaki betonowe/sylikatowe lub inne); - ostonowe – murowane (bloczki/pustaki betonowe/sylikatowe lub inne), wykończone tynkiem; - ściany działowe – murowane (bloczki gipsowe, lub bloczki/pustaki betonowe/sylikatowe lub inne), w pomieszczeniach mokrych murowane (bloczki gipsowe wodoodporne pełne, lub bloczki/pustaki betonowe/sylikatowe lub inne); - ściany działowe poddasza – z płyty GK/bloczki silikatowe; 5) Stropy żelbetowe; 6) Dach – konstrukcja drewniana o nachyleniu głównych połaci 22° – 36° – 40°, ocieplona, pokrycie z blachy stalowej na rąbek stojący, powlekanej, w kolorze grafitowym;
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1) Stolarka drzwiowa: <ul style="list-style-type: none"> - drzwi do lokali mieszkalnych – stalowe izolowane termicznie, antywłamaniowe atestowane; 2) Stolarka okienna: <ul style="list-style-type: none"> - PCV w kolorze grafitowym od strony zewnętrznej, szklenie szybami przeziernymi, wyposażone w pakiety trzyszybowe; 3) Wykończenie posadzek: <ul style="list-style-type: none"> - szlichta cementowa; 4) Wykończenie ścian wewnętrznych: <ul style="list-style-type: none"> - ściany – tynk gipsowy; - sufity – tynk gipsowy; 5) Elewacja <ul style="list-style-type: none"> - tynk cienkowarstwowy na siatce w kolorze białym, szarym, miejscowo imitacja drewna (zgodnie z rys. elewacji); 6) Instalacja elektryczna i teletechniczna: <ul style="list-style-type: none"> - bez osprzętu elektrycznego; - oświetlenie zewnętrzne wzdłuż drogi (latarnie, wyposażone w źródła światła LED), zasilane i sterowane z rozdzielni elektrycznej administracyjnej, zlokalizowanej w pobliżu wjazdu;

		<ul style="list-style-type: none"> - instalacja wideodomofonowa (możliwość zamontowania wideomofonu przez nabywcę); - instalacja internetowa światłowodowa do skrzynki teletechnicznej TSM w lokalu mieszkalnym, następnie rozejście po lokalu ze skrzynki TSM przewodami miedzianymi; - instalacja antenowa (multiswitch do rozprowadzenia sygnału telewizji naziemnej i satelitarnej zainstalowany w skrzynce TSM; wyprowadzenie instalacji na dach); - instalacja ochrony od porażeń i przepięciowa (zgodnie z projektem); <p>7) Wentylacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mechaniczna nawiewno-wywiewna w każdym lokalu mieszkalnym; - wyrzut powietrza z centrali oraz okapu kuchennego na dach budynku poprzez wyrzutnie dachowe; - nawiew i wywiew powietrza realizowany za pomocą zaworów powietrznych oraz kratki wentylacyjnych; - wentylacja grawitacyjna do pomieszczenia gospodarczego z kotłem gazowym; <p>8) Drogi, chodniki osiedlowe – z płyt lub z kostki betonowej/geokraty;</p> <p>9) Parkingi – z kostki betonowej/geokraty;</p> <p>10) Śmietnik osiedlowy – zlokalizowany na terenie osiedla w pobliżu bramy wjazdowej;</p> <p>11) Ogrodzenie – systemowe, panelowe, na podwalinie systemowej; wydzielenia ogródków systemowe panelowe bez podwaliny;</p>
	liczba lokali w 9 budynkach	18 lokali mieszkalnych (12 lokali w 6 budynkach w zabudowie bliźniaczej oraz 6 lokali w 3 budynkach jednorodzinnych)
	liczba miejsc garażowych i postojowych	36 miejsc postojowych (2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny);
	dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> - woda z miejskiej sieci wodociągowej, - kanalizacja sanitarna – odprowadzana grawitacyjnie do 9 szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (pojemn. 10m³ każdy), - energia elektryczna – zasilanie z 9 szafek pomiarowych nN zlokalizowanych na terenie inwestycji, podłączonych do złączy kablowych zasilanych ze stacji transformatorowej sieci energetycznej Stoen Operator, - centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – z użyciem kotła gazowego znajdującego się w pomieszczeniu gospodarczym, w każdym lokalu mieszkalnym,
	dostęp do drogi publicznej	inwestycja znajduje się bezpośrednio przy ulicy Sarabandy (zostaną wykonane zjazdy oraz droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do każdego z 9 domów);
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr znajduje się w budynku nr	

<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Lokal o powierzchni użytkowej m2, składający się z: wraz z prawem do wyłącznego korzystania..... m², usytuowany w Budynku.....</p> <p>Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:</p> <p>a. wykończenie ścian i sufitów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tynki gipsowe, ściany pomieszczeń mokrych tynk gipsowy, niemalowane, zacierane na ostro (wymagane wykonanie izolacji podpłytkowej przez Kupującego); - na poddaszu wykończenie z płyty GK; - w miejscu ew. tranzytów instalacji zabudowy GK; <p>b. wykończenie posadzek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w mieszkaniach – szlichty cementowe, niewykończone, przewidziane ok. 2cm grubości na wykończenie przez Kupującego; - w pomieszczeniach sanitarnych (łazienka i wc) – szlichty cementowe, wymagane wykonanie izolacji podpłytkowej przez Kupującego; <p>c. stolarka drzwiowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - drzwi do lokali mieszkalnych stalowe, izolowane termicznie, antywłamaniowe atestowane, w kolorze zgodnym z projektem aranżacji; - bez drzwi wewnętrznych i ościeżnic w mieszkaniach; <p>d. stolarka okienna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - okna i drzwi balkonowe – okna PCV, od zewnątrz w kolorze grafitowym, białe od wewnątrz, w każdym pomieszczeniu mieszkalnym co najmniej jeden zestaw uchylno-rozwieralny, szklone zestawem trzyszybowym, szybami przeziernymi; <p>e. parapety zewnętrzne – stalowe systemowe, w kolorze ciemnoszarym;</p> <p>f. obróbki blacharskie – stalowe, w kolorze ciemnoszarym;</p> <p>g. rynny i rury spustowe – stalowe systemowe, w kolorze ciemnoszarym;</p> <p>h. instalacja wodno-kanalizacyjna – z rur z tworzyw sztucznych, do częściowej lub całkowitej zabudowy przez Kupującego, bez podłączeń odborników sanitarnych, punkty odbiorcze wod-kan zabezpieczone korkami, bez białego montażu i armatury;</p> <p>i. instalacja c.o. z rur z tworzyw sztucznych, ogrzewanie podłogowe;</p> <p>j. instalacje elektryczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednofazowa 230V, osprzęt elektryczny, bez opraw oświetleniowych (punkty oświetleniowe zakończone kostką); - w kuchniach zasilanie do kucharek elektrycznych trójfazowe 400V (bez kucharek elektrycznych) oraz instalacja gazowa do kuchni gazowej; - instalacje niskoprądowe: wideodomofonowa, dzwonekowa, internetowa, antenowa RTV/SAT, ochronna od porażeń i przepięciowa (okablowanie mieszkań doprowadzone do zbiorczej szafki teletechnicznej w lokalu TSM, pozostałe okablowanie oraz dostarczenie sygnału w gestii operatora); - okablowanie do instalacji alarmowej w parterze - indywidualne liczniki energii elektrycznej, wody oraz gazu; - wentylacja mieszkań mechaniczna nawiewno-wywiewna rekuperacja; <p>Roboty nieujęte w pkt a – j powyżej Nabywca zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie.</p>
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>	
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny</p>	<p>nie dotyczy</p>
<p>Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>nie dotyczy</p>
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>nie dotyczy</p>

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

ⁱ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

ⁱⁱ W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

* Niepotrzebne skreślić.