

Prospekt informacyjny przedsięwzięcia deweloperskiego
„Domy w Solcu”
Solec, ul. Starodębu, 05-532 Baniocha

Inwestor: **RESIDENCE III SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Nowa 17, 05-500 Stara Iwiczna

NIP: 123-14-14-311; Regon: 381594205, KRS 0000753800,

www.tedexresidence.pl; e-mail: solec@tedexresidence.pl tel. 506 188 987; 506 188 905

Niniejszy uproszczony prospekt informacyjny został opracowany na podstawie art. 27 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Dane oraz informacje zawarte w prospekcie zostały przygotowane przy zachowaniu należytej rzetelności i staranności.



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego	Piaseczno, dnia 05.09.2024 r.
CZEŚĆ OGÓLNA	
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA	
DANE DEWELOPERA	
Deweloper	RESIDENCE III Sp. z o. o. KRS nr 0000753800
Adres	Siedziba: ul. Nowa 17, 05-500 Stara Iwiczna Biuro sprzedaży: ul. Nowa 17, 05-500 Stara Iwiczna
Nr NIP i REGON	(NIP) 123-14-14-311
	(Regon) 381594205
Nr telefonu	506 188 905; 506 188 987
Adres poczty elektronicznej	solec@tedexresidence.pl

Adres strony internetowej dewelopera	www.tedexresidence.pl
--------------------------------------	------------------------------

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka Residence III Sp. z o.o., powiązana jest kapitałowo ze spółką deweloperską TEDEX Service Sp. z o.o., która od wielu lat zajmuje się realizacją przedsięwzięć deweloperskich oraz działalnością związaną z robotami ogólnobudowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków. Wykorzystując zapotrzebowanie rynku na budownictwo mieszkaniowe spółka od 2011 roku z powodzeniem realizuje budowę lokali mieszkalnych w zaawansowanych technologicznie budynkach mieszkalnych wielorodzinnych jak również budynków jednorodzinnych, usytuowanych w wielu lokalizacjach na terenie Polski.



PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE RESIDENCE III

Celem Spółki jest realizacja inwestycji związana ze wznoszeniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Przedmiotem opisywanym w niniejszym Prospekcie Informacyjnym jest inwestycja o nazwie „Domy w Solcu” polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu działki.

PRZYKŁAD UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ TEDEX SERVICE I RESIDENCE III

Budynek mieszkalny wielorodzinny Etap IV inwestycji Tedex Service Sp. z o.o.

Adres	ul. Nowa 17 AA 05-500 Stara Iwiczna	
Data rozpoczęcia	20.07. 2020 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.11.2021 r.	

Budynek mieszkalny wielorodzinny z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym Etap I „Raszyńska Residence”

Adres	ul. Raszyńska 26, 05-500 Piaseczno Nr ewidencyjny działki 9/13	
Data rozpoczęcia	23.11.2020 r.	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	12.10.2022 r.	

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym

Adres	ul. Budowlanych 16 05-530 Góra Kalwaria	
Data rozpoczęcia	21.07.2021 r.	
Data wydania decyzji - pozwolenia na użytkowanie:	28.10.2022 r.	

Budynek mieszkalny wielorodzinny z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym Etap II „Raszyńska Residence”		
Adres	ul. Mleczarska 68C 05-500 Piaseczno Nr ewidencyjny działki 9/12	
Data rozpoczęcia budowy	14.09.2021 r.	
Data wydania decyzji - pozwolenia na użytkowanie: 19.06.2023 r.		

OBECNIE REALIZOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE

Budynek mieszkalny wielorodzinny z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym Etap III „Raszyńska Residence”		
Adres	ul. Mleczarska 68D 05-500 Piaseczno Nr ewidencyjny działki 9/10	
Data rozpoczęcia budowy	01.09.2022 r.	
Planowany termin zakończenia prac budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie	31.05.2024 r.	
Dwa Budynki mieszkalne wielorodzinne z podziemną halą garażową „Nowa V”	Stara Iwiczna ul. Nowa Dz. nr ew. 282 (z podziału 194/10 i 229/2) obręb 0025 Stara Iwiczna gm. Lesznówola	
Data rozpoczęcia budowy	15.05.2023 r.	
Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemną halą garażową „Apartamenty Diuna”	Gdańsk – Stogi ul. Zakole 7. Dz. nr ew. 20 obręb 256 Gdańsk 80-616.	
Data rozpoczęcia budowy	13.11.2023 r.	
Planowany termin zakończenia prac budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie	31.12.2024 r.	
Czy przeciw deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie było i nie jest prowadzone sądowe postępowanie egzekucyjne jak i administracyjne postępowanie egzekucyjne przeciwko Spółce RESIDENCE III sp. z o.o.	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Solec, gmina Góra Kalwaria, powiat piaseczyński obręb 0040 Solec, jednostka ewidencyjna 141801 5 Góra Kalwaria działki ewidencyjne nr 396/9, 396/10, 396/11, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457 dla każdego budynku osobno	
Nr księgi wieczystej	WA11/00060090/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Na sąsiadujących działkach nie znajdują się obiekty generujące właściwości zapachowe, hałasowe lub świetlne, z zastrzeżeniem poniższego. W odległości ok. 90 m – każdorazowo będzie inna na wschód od granicy działki 457 znajduje się zakład produkcyjny Mondi Solec sp. z o.o. zajmujący się produkcją opakowań (działka ewidencyjna 334/4) – teren usług nieuciążliwych. Mapa dostępna pod adresem: www.piaseczno.e-mapa.net Działki ewidencyjne objęte przedsięwzięciem deweloperskim znajdują się w pobliżu strefy podejść do lądowania na lotnisko Chopina w Warszawie. Szczegółowe informacje na temat korytarzy powietrznych można znaleźć na stronie: https://www.ais.pansa.pl/publikacje/aip-ifr/	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny Gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej Góry Kalwarii nr LVIII/635/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. https://bip-v1-files.idcom-jst.pl/sites/47313/wiadomosci/554343/files/studium_tekst.pdf

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	MPZP zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 362/XXVIII/2009 z dnia 10 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia zmieniony uchwałą 440/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 8 września 2009 r. w sprawie sprostowania błędu w uchwale nr 362/XXVII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2009/72/1901/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne akty prawne w sprawie:	Strategia rozwoju Miasta i Gminy Góra Kalwaria do 2030 https://bip-v1-files.idcom-jst.pl/sites/47313/wiadomosci/667568/files/projekt_strategia_gora_kalwaria1.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	10MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.	Maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% (§ 14 ust. 2 pkt 3 MPZP); Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 (§ 14 ust. 2 pkt 4 MPZP);
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, b) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, c) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, (§14 ust. 3 pkt 2 MPZP)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 % (§ 14 pkt 2 pkt 2 MPZP)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na 1 lokal mieszkalny (§ 14 ust. 2 pkt 9 MPZP)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z ustaleniami § 8MPZP: 1) dla realizowanych przedsięwzięć – inwestycji, oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód

		powierzchniowych i podziemnych, musi zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, 3) ustala się zakaz wydobywania kopalin, 4) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą, 5) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się: a) nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów oraz zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem WŚr, b) zakaz grodzenia terenów rowów oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WŚr do 6WŚr, c) zakaz przykrywania rowów melioracyjnych z wyłączeniem przepustów drogowych, d) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych WŚr, z wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych, e) wszelkie inwestycje realizowane w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami WŚr należy uzgodnić z właściwym urzędem ds. urządzeń wodnych i melioracji, f) na terenach orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu obszarów zdrenowanych z podziemnymi urządzeniami melioracyjnymi, projekty zagospodarowania działek znajdujących się w terenie zdrenowanym należy uzgodnić pod kątem kolizji z podziemnymi urządzeniami z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie. 6) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu: a) wszystkie tereny oznaczone symbolami ZLs/MN1, MN2, MN3 i MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7) w ramach grup określonych w pkt 6. nakazuje się realizować wszelką zabudowę i zagospodarować teren w sposób zapewniający nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, 8) nakazuje się posadowienie lub ewentualną rozbudowę budynków z uwzględnieniem
--	--	--

		ominięcia i ochrony istniejącego cennego drzewostanu, 9) zgodnie z rysunkiem planu ustala się drzewa do zachowania, dla których w ramach ochrony planistycznej: a) wprowadza się zakaz usuwania drzew, z dopuszczeniem ich usuwania w sytuacji zagrożenia życia mieszkańców oraz uschnięcia, b) realizację wszelkiej zabudowy w sąsiedztwie dopuszcza się pod warunkiem ochrony systemu korzeniowego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z § 9 MPZP: 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP 61-67/19, AZP 61-67/20, których granice oznaczono graficznie oraz symbolami literowo-cyfrowymi na rysunku planu. 2. W granicach stref konserwatorskich oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące zasady: a) przed wydaniem pozwolenia lub zgłoszenia właściwemu organowi, obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, które dotyczyć będzie wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania i rozpoznawania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód, c) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji, d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich przeprowadzenie,
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska archeologiczne)
	Wymagania i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 9 obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy na działki z dróg publicznych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), z zapewnieniem na każdej działce budowlanej z budynkiem mieszkaniowym jednorodinnym – minimum 2 miejsc parkingowych

		na każdy lokal mieszkalny (lub w garażu), w przypadku lokalizacji usług dodatkowo przewidzieć co najmniej 3 miejsca parkingowe.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z § 11 MPZP w związku z § 14 ust. 2 pkt 10: 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych; w tym celu należy zapewnić trasy dla przebiegu infrastruktury w zakresie: zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, wodę oraz odprowadzanie ścieków i świadczenia usług telekomunikacyjnych. 2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, po spełnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie. 3. Ustala się następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę: 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z potrzebami; 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie. 4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej: 1) wszystkie budynki oraz działki budowlane nakazuje się podłączyć do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym do obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem, 2) ścieki będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków, 3) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych i podziemnych, 4) odprowadzanie wód opadowych: a) z terenów dróg publicznych – do gruntu i rowów melioracyjnych, b) z działek budowlanych – do gruntu w granicach działki, c) z powierzchni utwardzonych na terenach U, U/P-S i U/MN po podczyszczeniu w urządzeniach osadnikowych – do rowów melioracyjnych. 5) ilość wód deszczowych

		odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; 6) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi. 5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV "Góra Kalwaria", 2) ustala się zachowanie istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem skablowania i zmiany przebiegu linii napowietrznych, 3) nakaz zachowania napowietrznych jednotorowych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Piaseczno – Góra Kalwaria bez możliwości bezpośredniego przyłączenia do niej odbiorców, 4) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym do obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem, 5) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii energetycznych napowietrznych lub kablowych 15 / 0,4 kV, 6) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia, 7) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości, jako kablowa, 8) ustala się możliwość realizacji dodatkowych sieci transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w miarę potrzeb na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. 6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz: 1) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, w szczególności z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
--	--	--

		2) dopuszcza się stosowanie kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły stałego i jedyne źródła zaopatrzenia w ciepło, 3) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług, 4) realizację sieci gazowych oraz innych inwestycji w ich sąsiedztwie dopuszcza się po spełnieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, 5) dla budownictwa jednorodzinnego i zabudowy zagrodowej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci, 6) gazociągi, które w wyniku budowy lub przebudowy ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w wolną część pasa drogowego w uzgodnieniu z zarządcą sieci. 7. Telekomunikacja: 1) nakazuje się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako kablowej, 2) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych, 3) do czasu budowy sieci kablowych dopuszcza się zachowanie linii napowietrznych. 8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami: 1) nakaz zapewnienia odbioru, segregowania i składowania odpadów z obszaru planu w lokalizacjach właściwych dla terenu gminy Góra Kalwaria zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi, 3) dopuszczenie realizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Wschód: 10 MNZ tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu 10MN2 -0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu 10MN2 : 12 m dla zabudowy mieszkaniowej, 7 m dla zabudowy garażowej, 8 m dla zabudowy gospodarczej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu 10MN2: 80%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenu 10MN2 : 2 miejsca na lokal
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy I zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY
	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (w szczególności budowa lub rozbudowa dróg, budowa linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze)	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Budowa drogi nr 2811W na odcinku: Konstancin Jeziorna -Baniocha; Mikówiec-Czarny Las oraz drogi 2823W na odcinku Czarny Las-Krępa wraz z odwodnieniem Plan Rozwoju Lokalnego https://bip.piaseczno.pl/public/getFile?id=271056
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	Miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	Ustalenia decyzji o zakresie rozmieszczania inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	NIE DOTYCZY

	zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	ARB.6740.1418.2023.KŚ Budowa drogi 4KDL w miejscowości Solec, działki 117/7, 116/9, obręb 141801_5.0040 ARB.6740.1308.2023.KŚ Budowa drogi wewnętrznej 3KDW od ul. Jaśminowej do drogi 4KDL w miejscowości Solec, działki 116/6, 117/6, 117/9, 458, 460, obręb 141801_5.0040 Zgodnie z pismem GDDKiA, znak O/WA.Z-1.0130.39.2024.MM z dnia 18.03.2024 r., w odległości 1 km od nieruchomości nie są planowane inwestycje drogowe, których inicjatorem byłby GDDKiA.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w inwestycji użytku publicznego	ARB.6740.1575.2022.SR Budowa sieci elektroenergetycznej kablowej SN-15kV oraz dwóch słupów sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN-15kV oraz rozbiórka sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN-15kV Działki 152/2, 144/11, 147/93, obręb 141801_5.0040
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji w zakresie budowy obiektu 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 strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1) Decyzja nr 356/2023 z dnia 22.03.2023 r. Starosty Piaseczyńskiego, przeniesiona na Residence III Sp. z o.o. decyzją Starosty Piaseczyńskiego z dnia 7.09.2023 r. nr 1219/2023 – dz. ewid. 456, 457 2) Decyzja nr 595/2023 z dnia 10.05.2023 r. Starosty Piaseczyńskiego, przeniesiona na Residence III Sp. z o.o. decyzją Starosty Piaseczyńskiego z dnia 7.09.2023 r. nr 1220/2023 – dz. ewid. 396/11, 450, 451 3) Decyzja nr 824/2023 z dnia 20.06.2023 r. Starosty Piaseczyńskiego, przeniesiona na Residence III Sp. z o.o. decyzją Starosty Piaseczyńskiego z dnia 7.09.2023 r. nr 1221/2023 – dz. ewid. 396/9, 396/10, 448, 449 4) Decyzja nr 572/2023 z dnia 5.05.2023 r. Starosty Piaseczyńskiego, przeniesiona na Residence III Sp. z o.o. decyzją Starosty Piaseczyńskiego z dnia 7.09.2023 r. nr 1222/2023 – dz. ewid. 452, 453 5) Decyzja nr 573/2023 z dnia 5.05.2023 r. Starosty Piaseczyńskiego, przeniesiona na Residence III Sp. z o.o. decyzją Starosty Piaseczyńskiego z dnia 7.09.2023 r. nr 1223/2023 – dz. ewid. 454, 455	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	Decyzja nr 356/2023 stała się ostateczną 23.03.2023 r. Decyzja nr 595/2023 stała się ostateczną 15.05.2023 r. Decyzja nr 824/2023 stała się ostateczną 20.06.2023 r. Decyzja nr 572/2023 stała się ostateczną 10.05.2023 r. Decyzja nr 573/2023 stała się ostateczną 10.05.2023 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane 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	Termin rozpoczęcia prac budowlanych 05.06.2023 r. Termin zakończenia prac budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 03.09.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	10
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchni i kubatur”	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kredyt inwestycyjny 0% Środki własne 100%
	W następujących instytucjach finansowych (w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy OMRP	Nie dotyczy
	Podstawa: Wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 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 (Dz. U. poz. 1177).	Nie dotyczy

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Nie dotyczy
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE DOTYCZY
WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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	
I. Informacja o:	
1) Zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, - NIE DOTYCZY	
2) W przypadku umów o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie	

pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – Na dzień sporządzania niniejszego Prospektu NIE DOTYCZY.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy:

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w siedzibie inwestora tj. w Starej Iwicznej przy ul. Nowej 17 z poniżej wymienionymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości – on-line za pomocą elektronicznego dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez stronę internetową www.ekw.ms.gov.pl;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego - on-line za pomocą elektronicznego dostępu do Krajowego Rejestru Sądowego poprzez stronę internetową www.ems.ms.gov.pl;
- 3) pozwolenie na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za 2 ostatnie lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym;
- 6) pismami, o których mowa w części dotyczącej informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości niniejszego prospektu;
- 7) dokumentami przytoczonymi w niniejszym prospekcie.

III. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie, prowadzącym otwarty rachunek mieszkaniowy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowej rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Cena: zł

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Powierzchnia domu: m²

Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Cena za metr kwadratowy: zł

Termin, do którego nastąpi przeniesienia 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	05.09.2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech 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 nadziemne
	technologia wykonania	FUNDAMENTY – ławy fundamentowe żelbetowe, izolacja papą termozgrzewalną 5,5 mm. Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych Izolacja przeciwwodna pozioma – papa bitumiczna na poziomie pod bloczkami betonowymi oraz na poziomie $\pm 0,0$ pod ścianami murowanymi Izolacja przeciwwodna pionowa – papa termozgrzewalna na bloczkach betonowych do poziomu $\pm 0,0$ Ściany osłonowe zewnętrzne – cegła POROTHERM gr 18cm, Ściany wewnętrzne wydzielające budynki cegła silikatowa gr 18 cm/akustyczna, Ściany działowe - bloczki gipsowe, multigips/orth (szpachlowane na łączeniach) Stropy - żelbetowe Izolacja termiczna ścian zewnętrznych – styropian 17 cm grafitowy $\lambda 0,31-0,33$, Elewacje – tynk zewnętrzny cienko powłokowy silikonowy, elementy ozdobne z drewna oraz płyt imitujących beton
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Taras – płyty tarasowe (betonowe) Ogród – ogrodzenie systemowe, teren zagospodarowany nasadzeniami niskimi i krzewami, tuje posadowione dookoła ogrodzenia zewnętrznego
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 w garażu 1 zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	Woda bieżąca użytkowa z wodociągu miejskiego, kanalizacja sanitarna z przyłączem do sieci miejskiej, energia elektryczna z przyłączem do sieci miejskiej, przyłącze światłowodowe
	Dostęp do drogi publicznej	TAK, przez działki drogowe 460, 458, 116/6, 117/6, 117/9 (droga wewnętrzna)

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego, określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	NIE DOTYCZY
Zakres i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Drzwi wejściowe – stalowe w okleinie drewnopodobnej, antywłamaniowe atestowane Brama garażowa – segmentowa, systemowa, sterowana pilotem Posadzki w pomieszczeniach suchych – podłoga pływająca-jastyrych anhydrytowy, dylatowany po obwodzie, do indywidualnego wykończenia przez Kupującego. Posadzki w łazienkach – podłoga pływająca – jastyrych anhydrytowy (każdy z nabywców zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie izolację podpłytkową z folii płynnej. Ściany działowe – bloczek gipsowy multigips/ORTH Wykończenie sufitów i ścian– tynk gipsowy kat. III Wykończenie ścian - tynk gipsowy kat. III, Przestrzeń poddasza nad drugą kondygnacją, do aranżacji klienta, wyprowadzone przyłącza do instalacji WOD-Kan, CO. CW., Enn., izolacja termiczna rozłożona po połaciach dachu, płytowanie płytami GK 2 x12mm. Okna – PVC, minimum sześciokomorowe, pakiet 3 – szybowy, okna balkonowe w salonie w systemie przesuwным PSK Parapety wewnętrzne – konglomerat gr. 2 cm. (tam, gdzie jest to wymagane). Parapety zewnętrzne – blacha stalowa powlekana Drzwi wewnętrzne - otwory przygotowane do montażu drzwi – standardowych 80x200 cm, Instalacja elektryczna - Instalacja podtynkowa zakończona gniazdami i wypustami oświetleniowymi z kostką zaciskową, tablica rozdzielcza z wyłącznikiem różnicowo-prądowym, Instalacja fotowoltaiczna o mocy ok 5,5 KW Instalacja domofonowa - wideodomofon, Instalacje RTV - rozmieszczenie gniazd RTV i okablowanie zgodnie z projektem wykonawczym - przyłącze światłowodowe do lokalu, przyłącze internetowe i telefoniczne, gniazda RTV, Instalacje telewizji kablowej - rozmieszczenie gniazd RTV zgodnie z projektem wykonawczym, okablowanie zgodnie z wytycznymi wybranego dostawcy usług. Instalacja CO – indywidualne źródła ciepła – pompy ciepła typu powietrze –woda, ogrzewanie płaszczyznowe – wodne we wszystkich pomieszczeniach, w łazience dodatkowo instalacja przygotowana pod indywidualny montaż grzejników drabinkowych. – Instalacja wod-kan – rozprowadzenie zasilania i odpływów instalacji wod-kan do punktów według projektu inst. Sanitarnych Dach– dachówka ceramiczna
Planowana data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu nie mieszkalnym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Garaż – miejsce garażowe w bryle budynku

Cena lokalu niemieszkalnego znajdującego się w częściach wspólnych, nabywanego równocześnie z lokalem mieszkalnym	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu przynależnego albo jego ułamkowej części	NIE DOTYCZY
Pieczeń firmowa  RESIDENCE III Sp. z o.o. Stara Iwiczna ul. Nowa 17, 05-500 Piaseczno NIP: 123-14-14-311 REG. 381594205	Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

Załączniki:

1. Karta lokalu
2. Wzór Umowy Przeniesienia Własności / Warunkowej umowy sprzedaży
3. 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).

