

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

Budowa dwóch zespołów dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
05-230 Kobyłka, ul. Mironowska 14,16,18, 20
działki nr ew. 73/16, 73/15 obr 23

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Dobrolech s.c. Robert Dobrzycki, Marcin Olechowski
Adres	ul. Łokietka 39E, 05-230 Kobyłka
Nr NIP i REGON	NIP: 1251746186, REGON: 524745214
Nr telefonu	694-062-108; 506-159-883
Adres poczty elektronicznej	dobrolech.domy@gmail.com
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	https://dobrolechdomy.com

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka założona 1 kwietnia 2023 roku. Spółka buduje budynki mieszkalne.
Wybudowana i zakończona inwestycja to:
Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych
w zabudowie szeregowej; 05-220 Zielonka ul.Południowa 13, 13A 13B, 13C
dz. ew. 85/1, 85/3, 85/4 obr. 5-40-09

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	05-220 Zielonka ul.Południowa 13B, 13C dz. ew. 85/1, 85/3, 85/4 obr. 5-40-09 - I etap
Data rozpoczęcia	28.03.2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	11.01.2024
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	05-220 Zielonka ul.Południowa 13, 13A dz. ew. 85/1, 85/3, 85/4 obr. 5-40-09 - II etap
Data rozpoczęcia	23.02.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.12.2024
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	
Adres i nr działki ewidencyjnej 1	05-230 Kobyłka, ul. Mironowska 14,16, 18, 20 działki nr ew. 73/15, 73/16 obr 23
Nr księgi wieczystej	WA1W/00021668/5, WA1W/00163181/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości 2	nie dotyczy

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek 3	przeznaczenie w planie	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi. Ustala się zachowanie minimum: a) 30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej, b) 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wskaźnik intensywności max. 0,75
	dopuszczalna wysokość zabudowy	max. III kondygnacje naziemne
	maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki	nie ma wskazań, podano tylko wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,75

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

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

3 W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powie-trznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	2025- budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kazimierza Wielkiego i Bolesława Chrobrego; 2025-2026- budowa drogi w ul. Natolińskiej; 2025-2026- budowa oświetlenia w ul. Urszulki ; 2026- budowa drogi w ul. Zacisznej na odcinku Kochanowskiego-Jałowcowa; 2026- budowa oświetlenia w ul. Pana Tadeusza; 2027- budowa oświetlenia w drodze dojazdowej do ul. Kazimierza Wielkiego; 2027-2028- budowa drogi w ul. Kwiatowej na odcinku Pionierska- Zagórna; 2028- budowa oświetlenia w ul. Jazłowieckiej i drodze dojazdowej do ul. Łokietka Planowany termin realizacji może ulec zmianie ze względu na posiadane przez gminę środki finansowe.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 21/2025 z dn. 12.02.2025, wydana przez Starostę Wołomińskiego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: 25.03.2025 Zakończenie: 31.03.2026	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.12.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	4
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Pomiędzy budynkami 1A i 1B brak odstępu. Pomiędzy budynkami 1B i 2A odstęp wynosi- 769 cm. Pomiędzy budynkami 2A i 2B brak odstępu.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	Zgodny z PN-ISO 9836:1997	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne		
Środki ochrony nabywców	nie dotyczy		
Nazwa ubezpieczeństwo środków nabywcy	nie dotyczy		
Harmonogram budowy dwóch zespołów dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	Rozpoczęcie budowy: 25.03.2025 Przewidywane zakończenie całej budowy: 31.03.2026.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	nie dotyczy		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	nie dotyczy		
INNE INFORMACJE			
Budowa dwóch zespołów dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej jest realizowana ze środków własnych wspólników spółki Dobrolech s.c, Robert Dobrzycki, Marcin Olechowski, ul. Łokietka 39E 05-230 Kobyłka, NIP 1251746186.W przypadku zakupu lokalu, kupujący przelewają całość środków pieniężnych za gotowe lokale z pozwoleniem na użytkowanie po zawarciu notarialnej umowy kupna-sprzedaży lokalu. Klucze do lokalu przekazywane są kupującemu następnego dnia roboczego, po wpłynięciu na konto firmy Dobrolech s.c środków pieniężnych za zakupiony lokal. Rezerwacja lokalu przez potencjalnego kupującego po konsultacji z właścicielami Dobrolech s.c. może odbywać się na zasadzie umowy ustnej lub na zasadzie pisemnej umowy z określoną datą jej realizacji. W związku z powyższym firma Dobrolech s.c nie zawiera z potencjalnymi kupującymi umów deweloperskich.			
Pełna dostępność			

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	8977 - 11790 zł. (https://dobrolechdomy.com)	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy kupna-sprzedaży	ilość kondygnacji	parter, I piętro, poddasze
	technologia wykonania	Pustaki ceramiczne Termoton Owczary P+W; 11.5;18.8;25
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zał. 2
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe na lokal, ogródek ok. 120 m ²
	dostępne media w budynku	Woda, szambo, prąd, gaz, internet
	dostęp do drogi publicznej	Wjazd od ul. Mironowskiej w Kobylce
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal 14/1 - parter bud 1A, Lokal 14/2 - I piętro i poddasze bud 1A, Lokal 16/1 - parter bud 1B, Lokal 16/2 - I piętro i poddasze bud 2B, Lokal 18/1 - parter bud 2A, Lokal 18/2 - I piętro i poddasze bud 2A, Lokal 20/1 - parter bud 2B, Lokal 20/2 - I piętro i poddasze bud 2B, W odniesieniu do Załącznika 3	

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się inwestor	Rzut kondygnacji - Zał. 1 Standard wykończenia: - Zał. 2
--	---

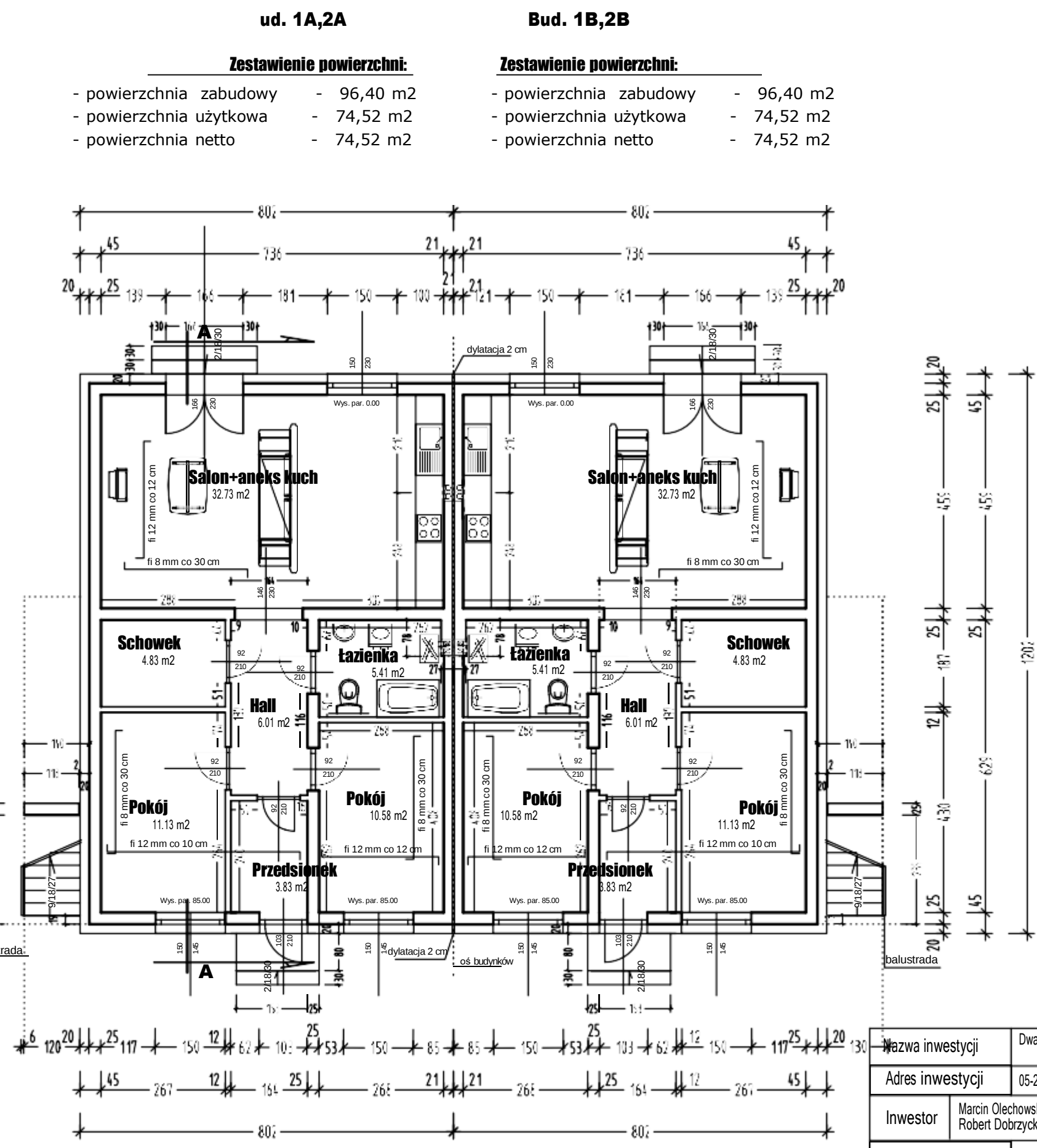
podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

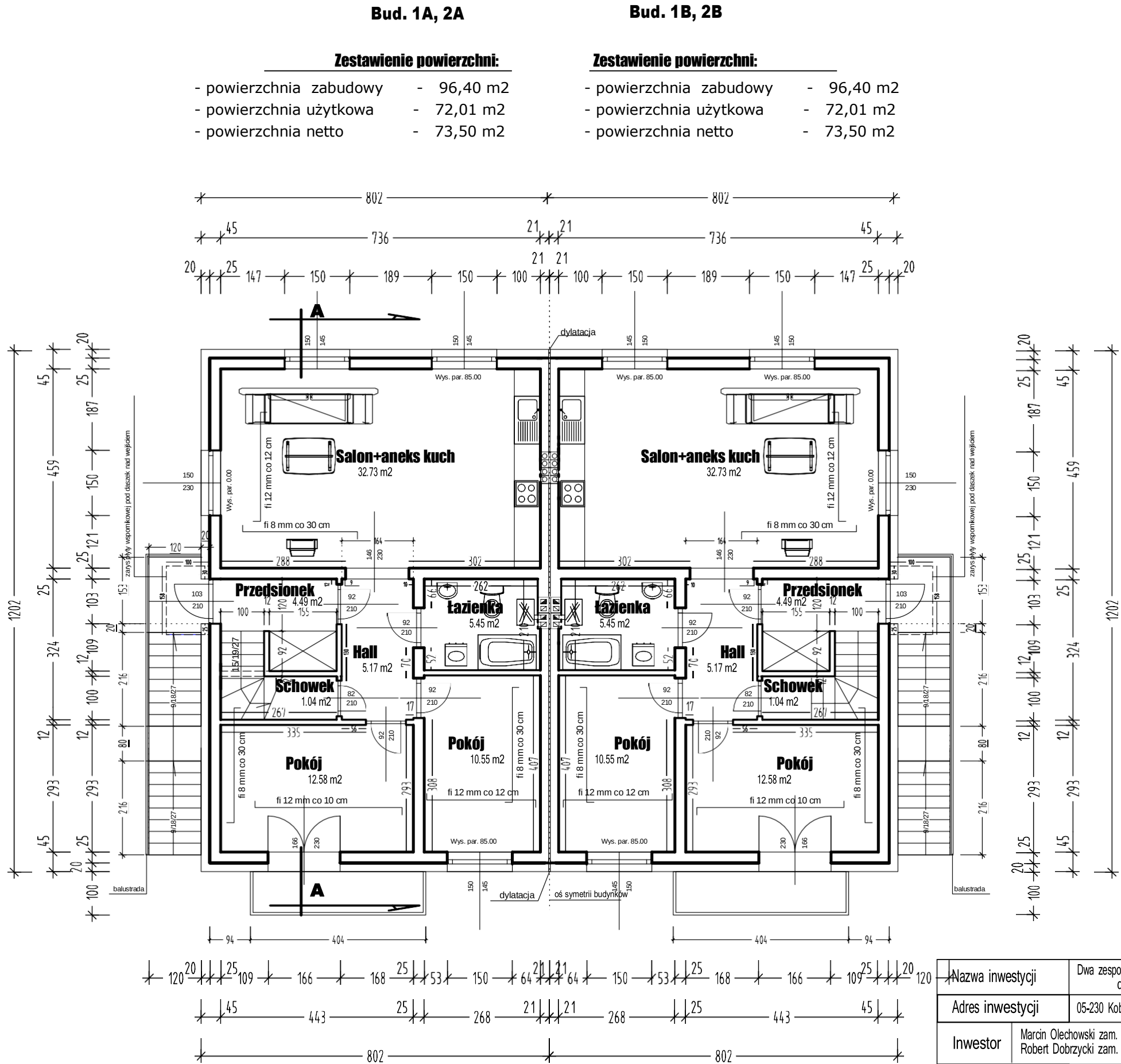
1. Rzut kondygnacji Zał. 1
2. Standard wykończenia Zał. 2
3. Plan zagospodarowania terenu Zał. 3

Załącznik 1
Parter

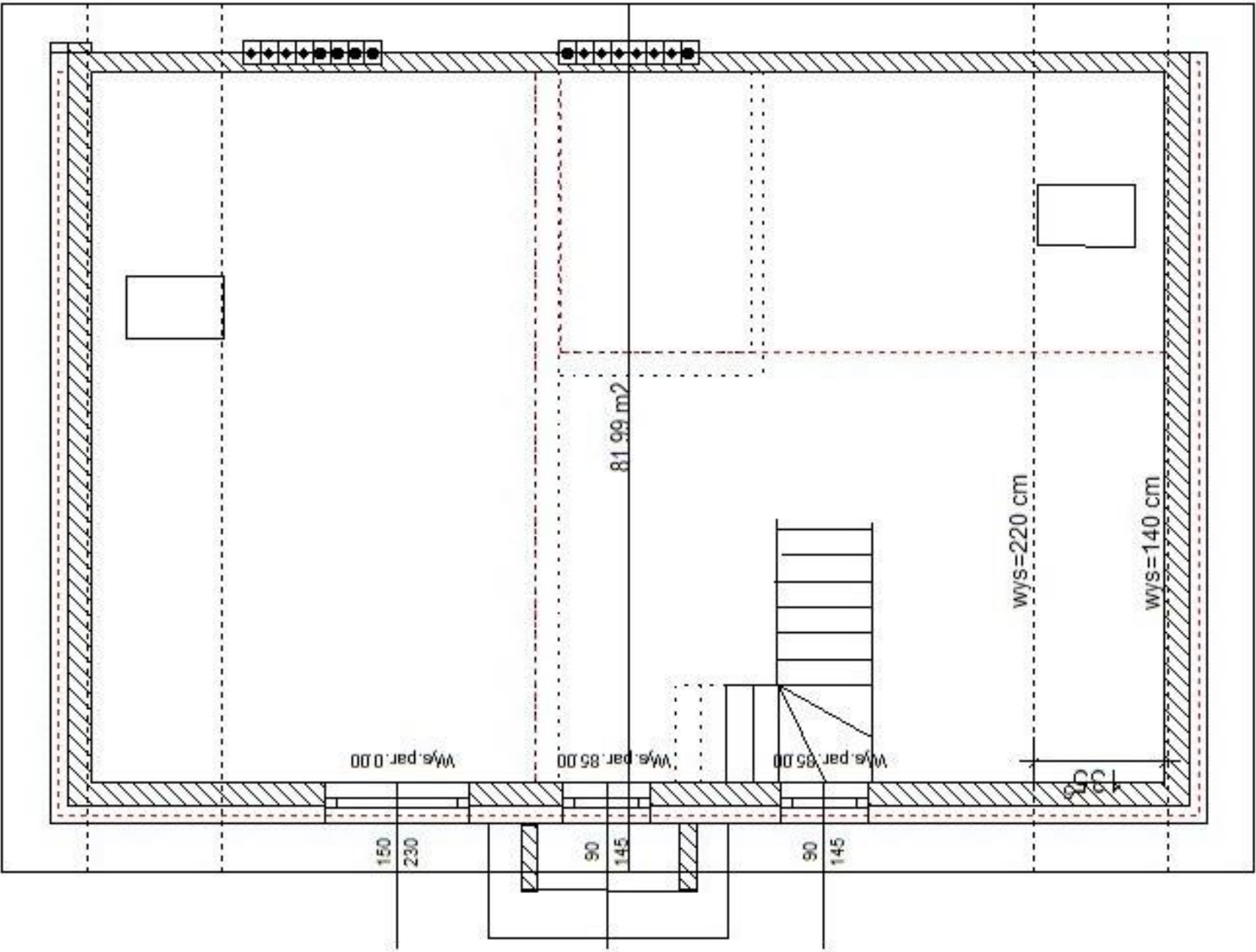


ud. 1A,2A		Bud. 1B,2B	
Zestawienie powierzchni:		Zestawienie powierzchni:	
- powierzchnia zabudowy	- 96,40 m2	- powierzchnia zabudowy	- 96,40 m2
- powierzchnia użytkowa	- 74,52 m2	- powierzchnia użytkowa	- 74,52 m2
- powierzchnia netto	- 74,52 m2	- powierzchnia netto	- 74,52 m2

Nazwa inwestycji		Dwa zespoły dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej		Projektanci	
Adres inwestycji		05-230 Kobyłka ul. Mironowska, dz.nr ew. 73/15,73/16 obr. 23		konstrukcja	architektura
Inwestor		Marcin Olechowski zam. 05-200 Wołomin Duczki ul. Poprzeczna 12 Robert Dobrzycki zam. 05-230 Kobyłka ul. Łokietka 39E		mgr inż. Janusz Wysocki upr. bud. St-375/89	mgr inż. Zofia Kudła upr. bud. 408/Wa/74
Nazwa rysunku		Rzut przyziemia			
Skala	1:100	Data	20-10-2024	Nr rys.	3



Nazwa inwestycji		Dwa zespoły dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej		Projektanci	
Adres inwestycji		05-230 Kobyłka ul. Mironowska, dz.nr ew. 73/15,73/16 obr. 23		konstrukcja	architektura
Inwestor		Marcin Olechowski zam. 05-200 Wołomin Duczki ul. Poprzeczna 12 Robert Dobrzycki zam. 05-230 Kobyłka ul. Łokietka 39E		mgr inż. Janusz Wysocki upr. bud. St-375/89	mgr inż. Zofia Kudła upr. bud. 408/Wa/74
Nazwa rysunku		Rzut piętra			
Skala	1:100	Data	20-10-2024	Nr rys.	4



Załącznik 2

- Ściany z materiałów ceramicznych pustaki Termoton Owczary P+W: 25; 18,8. Ściany rozdzielające poszczególne lokale: pustak ceramiczny Termoton Owczary P+W 11,5.
- Stalarka okienna i balkonowa PCV firmy Dobroplast wyposażona w zespolone szyby (pakiet trzyszybowy).
- Drzwi wejściowe firmy Wikęd, izolowane termicznie wraz z ościeżnicą. Drzwi wewnętrzne we własnym zakresie kupującego.
- Podokienniki zewnętrzne z blachy.
- Parapety wewnętrzne z konglomeratu.
- Tynki wewnętrzne gipsowe z agregatu, kat. III.
- Podłoga: wylewka betonowa z agregatu.
- Elewacja budynku: tynk na styropianie 20 cm.
- Blacha dachowa: kolor grafitowy. Zamontowane na dachu stopnice kominiarskie umożliwiające dojście do kominów.
- Miejsce parkingowe (2szt. na lokal), wjazdy oraz chodniki do mieszkań wykostkowane.
- Uporządkowany teren wokół budynku, posiana trawa.
- Ogródzenie frontowe od strony ul. Południowej z paneli metalowych, bramy suwane.
- Przegrodzenia poszczególnych działek - panelowe, metalowe, systemowe.
- Hipoteczna własność lokalu plus współwłasność w nieruchomości wspólnej (parkingi, ogródek wg zasady wyłącznego korzystania).
- Instalacja ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wykonana z rur i kształtek z tworzyw sztucznych bez białego montażu i armatury.
- Ogrzewanie podłogowe w pokojach, kuchniach, łazienkach i w przedsionkach. W dużych łazienkach wyprowadzenia do grzejnika drabinkowego.
- Indywidualne opomiarowanie mediów [energia elektryczna (moc przyłączeniowa na lokal: 11KW), woda miejska, szambo, gaz ziemny, internet]
- Piec gazowy dwufunkcyjny, kondensacyjny.
- Instalacja elektryczna: puszki z wyprowadzonym okablowaniem z zainstalowanym osprzętem.
- instalacja gazowa doprowadzona do kuchni i do miejsca lokalizacji pieca C.O.
- instalacja odprowadzania ścieków wykonana z rur PCV. Przekrój rury w ziemi 160mm, piony w ścianach 100.
- domofon.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1: 500

woj. mazowieckie, pow. wołomiński

m. Kobyłka, ul. Mironowska

jedn. ewid.: 143401_1 - Kobyłka

obr. 143401_1.0023 (23)

dz. ew.: 73/15, 73/16

L.dz. 6640.6911.2024

ukł. współrz. - 2000, strefa 7;

ukł. wys. - PL-EVRF2007-NH (Amsterdam).

Mapa oznaczona w zakresie kolorem zielonym jest aktualna
wg stanu na dzień 22.09.2024 r.Granice dz. ewid. 73/15 i 73/16 pochodzą z operatu nr
P.1434.2021.5201.Niniejszą mapę wykonano bez sprawdzenia nieruchomości
pod kątem istnienia służebności gruntowych.Na niniejszej mapie może wystąpić dodatkowe uzbrojenie
podziemne nie posiadające dokumentacji w instytucjach
branżowych i nie dające się wykryć aparaturą.Świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego
oświadczenia informuję, iż niniejsza praca została
pozytywnie zweryfikowana w PODGiK w Wołominie (protokół
weryfikacji nr 6640.6911.2024.1 z dnia 18.10.2024 r.), co
jest równoważne z klauzulą urzędową.

Niniejszą mapę wykonał:

N

Szkic orientacyjny

Skala 1: 7 000

Na terenie inwestycji nie przewiduje się
podniesienia terenuZa godność
z oryginałem