UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY

sporządzony na podstawie art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

INWESTYCJA „WERBENY”

Dom jednorodzinny wolnostojący

ul. Werbeny 9C, Józefów, dz. nr ew. 78/3, obręb 0005

Stan na dzień sporządzenia prospektu: 29.07.2026 r.

Uwaga: przedsięwzięcie zostało zrealizowane ze środków własnych dewelopera i jest zakończone (zgłoszenie zakończenia budowy nie wywołało sprzeciwu organu nadzoru budowlanego), w związku z czym, zgodnie z art. 27 ustawy deweloperskiej, prospekt ma formę uproszczoną: pominięto rubryki dotyczące sposobu finansowania, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia oraz terminu przeniesienia własności.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dewelopera

Deweloper	Piotr Bukowski, prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą
Adres	ul. Orzeszkowej 10, 05-420 Józefów (adres siedziby / miejsca wykonywania działalności gospodarczej)
NIP	532-113-09-21
REGON	140517750
Wpis do rejestru	Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej (CEIDG)
Numer telefonu	+48 602 213 812
Adres e-mail	p_bukowski@o2.pl
Adres strony internetowej	www.kamienmilowy.com

II. Doświadczenie dewelopera

Deweloper (marka Kamień Milowy) działa w Józefowie od 2006 r. i zrealizował dotychczas ponad 80 wolnostojących domów jednorodzinnych. Przykłady ukończonych przedsięwzięć deweloperskich:

Przykład 1	ul. Prosta, Józefów, zakończenie realizacji: kwiecień 2024
Przykład 2	ul. Wawerska, Józefów, zakończenie realizacji: grudzień 2024
Przykład 3 (ostatnie)	ul. Skrajna, Józefów, zakończenie realizacji: listopad 2025

Informacja o postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych wobec dewelopera w związku z przedsięwzięciem deweloperskim: Nie dotyczy / brak.

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

1. Grunt

Adres i lokalizacja	ul. Werbeny 9C, Józefów
Nr działki ewidencyjnej / obręb	dz. nr ew. 78/3, obręb 0005, m. Józefów 141701_1, identyfikator 141701_1.0005.78/3

Pochodzenie działki	Działka wydzielona z dotychczasowej dz. nr ew. 78 (obręb 0005, KW WA1O/00026901/0) decyzją Burmistrza Miasta Józefowa nr 37/2026 z dnia 16.07.2026 r. (ostateczna od 17.07.2026 r.), znak GiGN.6831.30.2026.RK, na podstawie mapy z projektem podziału nieruchomości nr P.1417.2026.3130 z dnia 13.07.2026 r., sporządzonej przez geodetę Dawida Leszmanna (upr. 11833)
Numer księgi wieczystej	Stan przejściowy: działka objęta dotychczas księgą wieczystą WA1O/00026901/0 (dla całej dz. 78); po zatwierdzonym podziale geodezyjnym trwa procedura odłączenia i założenia odrębnej księgi wieczystej dla dz. 78/3. [DO UZUPEŁNIENIA, nowy numer KW po jego nadaniu przez Sąd Rejonowy w Otwocku]
Właściciele gruntu (współwłasność)	Hanna Bukowska; Piotr Tadeusz Bukowski
Istniejące obciążenia nieruchomości	Brak obciążeń
Powierzchnia działki	831,00 m² (0,0831 ha)
Nr i data decyzji o pozwoleniu na budowę	Decyzja nr 545/2025 z dnia 25.06.2025 r. (wydana dla całej pierwotnej dz. nr ew. 78, przed podziałem geodezyjnym)
Organ wydający pozwolenie	Starosta Otwocki
Zakończenie budowy	Inwestor zgłosił zakończenie budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr ew. 78 (obecnie dz. 78/3, 78/4, 78/5); zgodnie z zaświadczeniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Otwocku z dnia 09.07.2026 r. organ nie wniósł sprzeciwu
Kategoria obiektu budowlanego	I

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujący MPZP	Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, etap III A (Dz. Urz. Woj. Maz. 2003.190.4787 z 15.07.2004 r.)
Przeznaczenie terenu	Jednostka terenowa „ML 4”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, w formie wolnostojącej lub bliźniaczej (§42 uchwały)
Dopuszczalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, max. 11,0 m (projekt: 9,50 m, zgodne)
Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	80% dla każdej działki budowlanej (§42 ust.3 pkt 3), teren leśny z dopuszczeniem zabudowy (ML)
Dopuszczalna funkcja towarzysząca	Usługi turystyki i rekreacji realizowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym (nie wykorzystano w projekcie)
Nieprzekraczalna linia zabudowy	5 m od linii rozgraniczającej ul. Werbeny jako ulicy lokalnej (§19 ust.1)
Zasady ogrodzeń	Maksymalna wysokość 2,2 m; ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie wyższe niż 0,6 m (§20)
Wymagane miejsca postojowe	2 miejsca postojowe / 1 dom jednorodzinny (§117 ust.2), projekt: 2 stanowiska w garażu podziemnym, zgodne
Zakaz paliw stałych	W nowej zabudowie zakaz stosowania węgla/koksu do celów grzewczych (§17 pkt 3), projekt: pompa ciepła, zgodne

Podstawa prawna	Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z 9.05.2003 r., §42 (jednostka terenowa ML 4)

3. Zagospodarowanie terenów sąsiednich

Działki bezpośrednio sąsiadujące	dz. nr 78/4 (ul. Werbeny 9B, ta sama inwestycja), dz. nr 70/2 i 71 (od strony zachodniej/wjazdowej)
Zabudowa na działkach sąsiednich	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym pozostałe domy tej samej inwestycji (Werbeny 9A, 9B, 9C) oraz istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne na sąsiednich działkach zewnętrznych (70/2, 71, 86/1, 87, 88)
Ustalenia MPZP dla działek w odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Inwestycje planowane w promieniu 1 km	Przebudowa ulicy Werbeny oraz ulicy Nadwiślańskiej

4. Dostępność komunikacyjna i infrastruktura techniczna

Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni, z ul. Werbeny
Sieć wodociągowa	Tak, przyłącze do sieci w ul. Werbeny
Sieć kanalizacyjna	Tak, przyłącze do sieci w ul. Werbeny
Sieć elektroenergetyczna	Tak, przyłącze do miejskiej sieci energetycznej, planowane zużycie ok. 20 kW
Sieć gazowa	Brak

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Dotyczy: domu jednorodzinnego wolnostojącego pod adresem ul. Werbeny 9C, Józefów

1. Cena

Cena całkowita	2 750 000 zł
Powierzchnia stanowiąca podstawę wyliczenia ceny	212,00 m² (powierzchnia użytkowa netto wg projektu budowlanego, zaokrąglona)
Cena za 1 m²	12 971,70 zł

2. Położenie i istotne cechy domu jednorodzinnego

Adres	ul. Werbeny 9C, Józefów, dz. nr ew. 78/3, obręb 0005
Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący
Liczba kondygnacji	3 (1 kondygnacja podziemna + 2 nadziemne: parter i piętro)
Technologia wykonania	Tradycyjna murowana, ściany z pustaków ceramicznych Porotherm Dryfix, stropy żelbetowe monolityczne, dach o konstrukcji prefabrykowanej więźby dachowej
Wymiary budynku	Wysokość 9,50 m; długość 11,56 m; szerokość 9,20 m

Kubatura	1 176,50 m³
Dach	Wielospadowy, kąt nachylenia połaci 12°, pokrycie blachą stalową malowaną

3. Powierzchnia i układ pomieszczeń

Powierzchnia użytkowa netto	211,90 m²
Powierzchnia użytkowa podstawowa	140,40 m²
Powierzchnia pomocnicza	71,50 m²
Powierzchnia całkowita	294,00 m²
Powierzchnia zabudowy	98,00 m²
Program użytkowy	Część mieszkalna zlokalizowana na parterze i piętrze; dwa stanowiska postojowe w garażu podziemnym
Szczegółowy układ pomieszczeń	Zgodnie z rzutami kondygnacji (parter, piętro, piwnica) stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu

4. Standard i technologia wykonania

Fundamenty	Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, na warstwie chudego betonu; płyta fundamentowa z betonu B20, gr. 12 cm
Ściany podziemia	Bloczki betonowe gr. 25 cm; izolacja termiczna hydrostyromax λ=0,035, gr. 12 cm
Ściany nadziemia	Pustaki ceramiczne Porotherm Dryfix gr. 188 mm, ocieplone styropianem λ=0,033, gr. 25 cm
Ściany działowe	Pustaki ceramiczne Porotherm P+W gr. 115 mm, na zaprawie tradycyjnej
Stropy	Płyta żelbetowa gr. 18 cm
Elewacje	Tynk silikonowy „baranek” (jasnoszary), grubość 1,5 mm; opaska z marmolitu; parapety zewnętrzne blaszane
Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna	Aluminiowa (Alu Prof), 6-komorowa; szklenie zestawem trzyszybowym; drzwi wejściowe aluminiowe; drzwi garażowe panelowe, ocieplane, gr. 5 cm
Ogrzewanie	Pompa ciepła Nibe z zasobnikiem c.w.u.; ogrzewanie podłogowe, rury systemowe PEX Ø16 mm
Wentylacja	Mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła (rekuperacja)
Instalacja wodno-kanalizacyjna	Instalacja wodna PE (kuchnia, pralnia, łazienki wg projektu); kanalizacja PVC, piony Ø110; źródło wody i odbiór ścieków — przyłącze wykonawcy (Hydrosfera)
Instalacja elektryczna	Przyłącze do miejskiej sieci elektroenergetycznej (STOEN), moc przyłączeniowa 14 kW; ok. 130 punktów elektrycznych wg projektu, instalacja alarmowa/skrętka, instalacja TV, tablica rozdzielcza (osprzęt Shrack/Eon/Legrand)

Izolacja dachu / stropu	Celuloza nadmuchiwana, gr. 35 cm; pokrycie dachowe — blacha na rąbek w kolorze grafitowym
Charakterystyka energetyczna	[DO AKTUALIZACJI — wskaźnik EP = 68,09 kWh/(m²·rok) podany w projekcie budowlanym dotyczył innych parametrów instalacji grzewczej i izolacji (pompa ciepła Lennox 9,5 kW, wełna mineralna 30 cm, styropian XPS 12 cm); po zmianie na pompę Nibe, izolację z celulozy i inne grubości ocieplenia wskaźnik wymaga przeliczenia przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej]
Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa „D” (kategoria zagrożenia ludzi ZL IV)

5. Dostęp i infrastruktura

Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni, z ul. Werbeny
Dostępne media	Woda, prąd, kanalizacja
Miejsca postojowe	2 stanowiska w garażu podziemnym budynku

6. Inne informacje

Istniejące obciążenia nieruchomości / budynku	Brak obciążeń
Data opracowania projektu technicznego	22.04.2025 r.
Jednostka projektowa	Architektura Joanna Jankisz-Stępak, ul. Orzeszkowej 25, 05-420 Józefów
Główny projektant	mgr inż. arch. Joanna Jankisz-Stępak (uprawnienia nr A-02/02)
Zgodność wykonania z projektem budowlanym	Standard i parametry techniczne opisane w pkt 4 odzwierciedlają stan faktyczny wykonania budynku, przekazany przez kierownika budowy, który w części różni się od pierwotnego projektu budowlanego z 22.04.2025 r. (m.in. producent pompy ciepła, moc przyłącza elektrycznego, rodzaj i grubość izolacji ścian, dachu i podłogi). [DO WYJAŚNIENIA — należy potwierdzić z kierownikiem budowy / architektem, czy zmiany zostały udokumentowane zgodnie z art. 36a ustawy Prawo budowlane jako nieistotne odstąpienie od projektu (wpis do dziennika budowy, geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza) — dotyczy to zwłaszcza mocy przyłącza elektrycznego, ponieważ jest ono uzależnione od warunków przyłączenia wydanych przez operatora sieci]

ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU

1. Rzut kondygnacji budynku (piwnica, parter, piętro) z zaznaczeniem układu pomieszczeń.
2. Rzut elewacji budynku.
3. Mapa z projektem podziału nieruchomości nr P.1417.2026.3130 (decyzja nr 37/2026).
4. Wzór umowy sprzedaży.