



PROSPEKT INFORMACYJNY

OSIEDLE GRAFITOWE IV

BUDYNKI MIESZKALNE 4 i 5 W PRUSZKOWIE

**ul. Ołówkowa 1G (bud. 4), nr ew. działek 487/4, 447/5 oraz 447/8, obr. 19;
ul. Obrońców Pokoju 6 (bud.5), nr ew. działek 446/6, 447/5, 447/8 obręb 19**

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	EBB NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS NR 0000210723
Adres	05-800 PRUSZKÓW, UL. GRAFITOWA 4/U01
Nr NIP i REGON	NIP: 522-27-34-082 REGON: 015737588
Nr telefonu	22/415 15 15, 22/415 10 10,
Adres poczty elektronicznej	ebb@ebb.pl
Adres strony internetowej dewelopera	www.ebb.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA; PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH

1. OSIEDLE DIAMENTOWE - I ETAP, Grodzisk Mazowiecki, (186 lokali mieszkalnych, garaż podziemny)

Adres	Grodzisk Mazowiecki, ul. Bałtycka 24, 26, 28
Data rozpoczęcia	kwiecień 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15 września 2021 r.

2. OSIEDLE DIAMENTOWE - II ETAP, Grodzisk Mazowiecki, (265 mieszkań, garaż podziemny)

Adres	Grodzisk Mazowiecki, ul. Bałtycka 22A, 22B, 22C, 22D
Data rozpoczęcia	czerwiec 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	grudzień 2023 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE:

3. OSIEDLE GRAFITOWE V, Pruszków, (47 mieszkań, 1 lokal usługowy, garaż podziemny)

Adres	Pruszków, ul. Ołówkowa 1
Data rozpoczęcia	KWIECIEŃ 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	SIERPIEŃ 2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę pow. 100 000 zł	nie prowadzono / nie prowadzi się
--	-----------------------------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres i nr działki ew.	Pruszków, ul. Ołówkowa 1G (bud. 4), nr ew. działki 487/4, 447/5, 447/8, obr. 19; Pruszków, ul. Obrońców Pokoju 6 (bud.5), nr ew. działek 446/6, 447/5, 447/8 obręb 19	
Nr księgi wieczystej	WA1P/00083827/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dz. IV KW	brak	
W przypadku braku KW inf. o pow. dz. i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>w najbliższym sąsiedztwie znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centrum handlowe Nowa Stacja - dworzec PKP/SKM - szkoły: Liceum oraz szkoła muzyczna - przedszkola - basen - parki - paczkomaty, bankomaty, - przychodnie zdrowia, - park&ride - restauracje 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	plan ogólny gminy	brak planu ogólnego , obowiązuje uchwała XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej W Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie - Obszar I. („MPZP”)
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	przeznaczenie terenu	35MW/U -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa realizowane oddzielnie lub łącznie - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomi, zdrowia, obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, hoteli, kultury, rozrywki, oświaty, sportu i rekreacji, poczty i telekomunikacji;
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,5
	Maksymalna i min. nadziemna intensywność zab.	brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16 m,
	maksymalna pow. zabudowy	70%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%, przy czym minimum 20% należy lokalizować na gruncie rodzimym,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie; w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie do 10% miejsc parkingowych miejsc przyległych do działki, USŁUGI - 1 miejsce parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej podstawowej, 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;

	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu:</p>	<p>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni (...), 2) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem, (...) poprzez przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym tereny MW/U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”; 3) „Zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym – poza tym lokalem”</p>
<p>c.d. - ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Wymagania dot. zabudowy i zagosp. terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p>	<p>"nakazuje się utrzymanie właściwych gabarytów zabudowy wewnątrz kwartałów oraz zabudowy tworzącej pierzeje ulic z charakterystycznymi dla niej detalami architektonicznymi i urbanistycznymi takimi jak elementy akcentujące wejścia do budynków, spadki dachów, podziały okien;" (...) "ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z §8 ust.2 i 3 (...) b) dla terenu 35MW/U – budynek Ołówkowa 1, (...) ustala się ochronę pierzei ulic Stalowej, Ołówkowej, Kościuszki, Obrońców Pokoju, Daszyńskiego, 117a,b,cKDD Projektowanej i 128KP,</p>
	<p>Wymagania dot. innych terenów lub obiektów podl. ochronie na podst. przepisów odrębnych:</p>	<p>brak</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p>	<p>1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez następujące drogi publiczne: (...) 2) istniejącą ulicę ul. Sienkiewicza oznaczoną na rysunku planu symbolem 127aKDZ, 127bKDZ i 127cKDZ oraz planowane powiązanie tunelem pod torami - 126KDZ; 3) projektowaną ulicę zbiorczą - ul. Przytorową oznaczoną na rysunku planu symbolem 102KDZ. (...) dopuszcza się wyznaczenie dróg rowerowych w ciągach innych dróg, a projekty przebudowy i budowy układu tras rowerowych, z wykorzystaniem terenów dróg i innych terenów publicznych; 3) dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni. (...) W zakresie komunikacji zbiorowej wewnątrz obszaru objętego planem do prowadzenia tras komunikacji zbiorowej przystosowane są ulice zbiorcze oraz lokalne. (...) Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 8m dla ulic jedno-kierunkowych i 12m dla ulic dwukierunkowych. (...) Na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 10% ilości miejsc parkingowych dla samochodów. (...) Zjazdy na działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.</p>	

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p>	<p>W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodo-ciągową oraz sieć nowo budowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych oraz drogach wewnętrznych; 2) źródłem wody dla obszaru jest magistrala wodociągowa w ul. Jastrzębiej, Powstańców i Gomulińskiego oraz przewód wodociągowy w ul. Kościuszki, Sienkiewicza, Olówkowej, Mokrej i Stalowej; W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych : 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji ściekowej do oczyszczalni ścieków przy ul. Domaniewskiej w Pruszkowie, poza obszarem planu; 3) głównymi odbiornikami są kanały ściekowe: (..)w ul.: Stalowej, Olówkowej, Sienkiewicza, Przemysłowej; W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej na terenach MN, MN/U, MN/MW, MW i MW/U (....) na działce budowlanej poprzez obiegi zamknięte, zielone dachy, (....) wsiąkanie w grunt za pomocą infiltracji powierzchniowej (m.in. trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne, niecki zielone, studnie chłonne); W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: 1) ustala się wykorzystanie: gazu przewodowego, energii elektrycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub miejskiej sieci ciepłowniczej; 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, nie posiadających z poziomu ziemi widocznych elementów ruchomych lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej;</p>
<p>c.d. - ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>c.d. warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p>	<p>W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :1) ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej; W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych :1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych; zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową; W zakresie magazynowania i zbiórki odpadów stałych : 1) nakazuje się wyposażenie nieruchomości w urządzenia i miejsca służące do selektywnego gromadzenia odpadów, wytworzonych na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących pojemników na odpady obsługujących kilka budynków;</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>35MW/U i 70MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa realizowane oddzielnie lub łącznie - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, hoteli, kultury, rozrywki, oświaty, sportu i rekreacji, poczty i telekomunikacji; 23MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną; 2) dopuszczalne: wbudowane usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, ga-zaże wielopoziomowe wolnostojące, podziemne lub naziemne wbudowane, nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne; 128KP komunikacja piesza - plac, 33IE obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej IE,</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>35MW/U i 70MW/U - 2,5 ; 23MW/U - 1,7; 33IE - 0,8, 128KP - BRAK</p>
	<p>Maks. i min. nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>BRAK</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>35MW/U, 70MW/U, 23MW/U - 70%, 33IE - 80%, 128KP - BRAK</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>35MW/U i 70MW/U 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16 m, 23MW – 4 kondygnacje nadziemne (czwarta kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 14 m, 33IE - nie więcej niż 4, 128kp - nie dotyczy</p>

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	35MW/U i 70MW/U - 25%, w tym minimum 20% na gruncie rodzimym 23MW - 25%, przy czym minimum 20% należy lokalizować na gruncie rodzimym, a maksimum 5% na gruncie zapewniającym naturalną vegetację, 33IE - 10%, 128KP - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	35MW/U, 70MW/U, 23MW - min. 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie; w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne; (...) ;dopuszcza się uwzględnienie w bilansie do 10% miejsc parkingowych miejsc zlokalizowanych na terenie dróg publicznych bezpośrednio przyległych do działki, 33IE - odpowiednio według potrzeb, 128KP- nie dotyczy

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku MPZP

nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
decyzjach o warunkach zab.i zagosp. terenu	nie dotyczy
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr 3/2023 z 8.05.2023 r. dla „Budowa kotłowni biomasowej wyposażonej w trzy kotły wodne o mocy nie większej niż 14,9 MWt w paliwie każdy wraz z silnikiem gazowym o mocy maksymalnie 9,5 MWt w paliwie (4,0 MWe) i gospodarkami pomocniczymi w PGNiG TERMIKA SA w Elektrociepłowni Pruszków w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 1, na terenie dz. ew. nr 435/3, 345/4, 217/1, 435/2 obręb 16;

c. d. Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:

c.d. decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr 6/2023 z dnia 13 lipca 2023 r. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą w Pruszkowie przy Al. Wojska Polskiego, na terenie dz. ew. nr 100 i 278, obręb 21.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
miejscowych planach odbudowy	brak
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
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	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej- rozbudowa ul. Sienkiewicza od ronda do ul. Kościuszki, Pruszków,
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	decyzja nr 9/L/2023 znak: WPP.6733.7.2023.ZB w 19 zakresie ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego olegającego na budowie kablowej sieci elektromagnetycznej WN 110 kV z kablową siecią teletechniczną na relacji GPZ Piastów- GPZ Pruszków na terenie części działek nr ew. 537, 204/5 z obrębu 16, na terenie części działek nr ew. 245/7, 411/25, 411/26, 411/27, 411/14, 472/13, 411/15, 411/21, 411/6, 411/10 z obrębu 09 oraz na terenie części działek nr ew. 1/4, 1/5, 85/1, 86/3 i 3/1 z obrębu 12 w Pruszkowie, na terenie oznaczonym literami załącznik 1A ABCDEFGA, załącznik 1B ABCDEFGHIJKLMNOPRSTA, załącznik 1C ABCDEFGHA na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak

IV. 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	Decyzje nr: 1559/2017 z dnia 07-09-2017, nr 151/2020 z dnia 28-01-2020 oraz nr 786/2020 z dnia 05-06-2020 wydane przez Starostę Pruszkowskiego,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku	budynek 4 - 20 sierpnia 2020, budynek 5 - 30.11.2021	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	prace zakończone	
Termin przeniesienia prawa własności nieruchomości	DO INDYWIDUALNEGO UZGODNIENIA Z NABYWCĄ	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	rozmieszczenie ich na nieruchomości (min. odstęp pomiędzy bud.):	10m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	W oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:1997 : powierzchnia użytkowa lokali i pomieszczeń przynależnych wyliczana jest w świetle ścian zewnętrznych lokalu w stanie wykończonym, z odliczeniem powierzchni zajętej przez ścianki działowe i zabudowy nie stanowiące konstrukcji lub obudowy lokalu.	
Zamierzony sposób i % udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	NIE DOTYCZY
	w następujących instytucjach finansowych (w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy:	nie dotyczy - umowa ostateczna na podst. art. 3 Ustawy DEWELOPERSKIEJ
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	nie dotyczy - budowa zakończona	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK WALORYZACJI	

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	nie dotyczy - umowa ostateczna na podst. art. 3 Ustawy DEWELOPERSKIEJ
INNE INFORMACJE	

II. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego		
powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	m^2	
Cena m2 pow. użytkowej lokalu mieszkalnego		
termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	zgodnie z terminem określonym w umowie rezerwacyjnej (do indywidualnego uzgodnienia z Nabywcą)	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	obydwa budynki: 5 kondygnacji naziemnych ; 1 podziemna
	technologia wykonania	technologia wykonania oraz standard wykończenia zgodna z Opistem Technicznym Inwestycji stanowiącym Załącznik nr 3 do prospektu informacyjnego
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej bud. i terenu,	
	liczba lokali w budynku	bud. 4 - 69 lokali mieszkalnych, bud. 5 - 62 lokale mieszkalne
	liczba miejsc garażowych	miejsca postojowe na parterze oraz na poziomie -1: 138 sztuk
	dostępne media w budynku	woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, centralne ogrzewanie, ciepła woda, energia elektryczna, wideodomofon, TVK, Internet,
	dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Budynek, ul.	klatka:
	Apartament o numerze:	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	1. powierzchnia lokalu:	m^2
	balkon /loggia/ taras	m^2
	2. układ pomieszczeń	zgodny z załączonym rzutem lokalu
	3. standard wykończenia	zgodny z Opistem Technicznym Inwestycji stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszego prospektu informacyjnego
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	bud. 4: 02.02.2021, bud. 5: 10.01.2022	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy	

Załączniki:

1. rzut lokalu z umiejscowieniem na kondygnacji
2. rzut osiedla
3. opis techniczny inwestycji

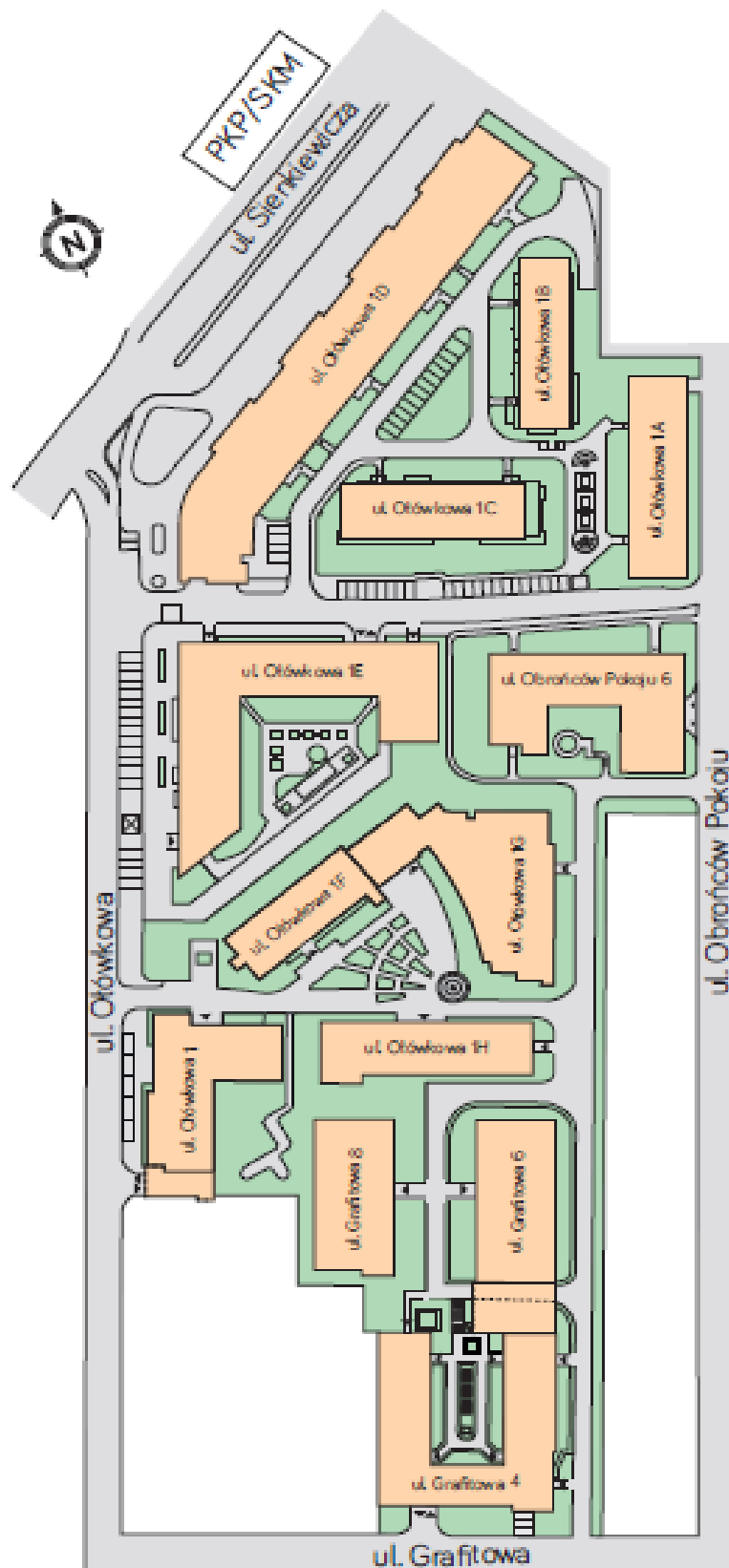
EBB NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.
KIEROWNIK DZIAŁU SPRZEDAŻY

Ewa Janeczko

EBB NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.
05-800 Pruszków
ul. Grafitowa 4/U01
tel. 22 415-15-15, 22 415-10-10
NIP 522-27-34-082 REGON 015737588

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

OSIEDLE GRAFITOWE, PRUSZKÓW - ZAGOSPODAROWANIE TERENU



OPIS TECHNICZNY

OSIEDLE GRAFITOWE IV: BUDYNKI MIESZKALNE 4 I 5 W PRUSZKOWIE
ul. Ołówkowa 1G (bud. 4), nr ew. działek 487/4, 447/5 oraz 447/8, obr. 19;
ul. Obrońców Pokoju 6 (bud.5), nr ew. działek 446/6, 447/5, 447/8 obręb 19

I. DANE OGÓLNE

Budynek	Budynki B4 i B5: 5 kondygnacji naziemnych, 2 klatki, wejście do na klatkę schodową z poziomu "O", windy do poziomu garażu; Łącznik - 3 kondygnacje nadziemne + antresola
	garaz wielostanowiskowy na poziomie 0 oraz -1
Wejście	B4-wejście na osiedle od ul. Ołówkowej, B5- wejście od strony ulicy Obrońców pokoju, wjazd do garażu podziemnego od ul.Obrońców Pokoju
Teren	teren ogrodzony, oświetlony, urządzony zielenią wg odrębnego projektu
Drogi i chodniki	kostka betonowa
Miejsce gromadzenia odpadów	śmietnik zewnętrzny zlokalizowany na działce
Instalacje związane z otoczeniem budynków	odgromowa; elektryczna (oświetlenie terenu); kanalizacja deszczowa i szarej wody; sanitarna; wodociągowa; przeciwpożarowa

II. KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKU

Fundamenty	konstrukcja żelbetowa monolityczna
Konstrukcja nadziemia	śłupy, stropy i część ścian międzylokalowych - żelbetowe monolityczne, pozostałe - z bloczków wapienno-piaskowych lub pustaków ceramicznych ścianki działowe wykonane z płyt gipsowych pełnych lub pustaków ceramicznych ściany zewnętrzne osłonowe budynku żelbetowe oraz z pustaków ceramicznych gr. 19cm
Elewacja	docieplenie ze styropianu 15 cm, elewacja z tynku cienkowarstwowego, na fragmentach okładzina z płytek elewacyjnych
Dach	strop nad ostatnią kondygnacją żelbetowy monolityczny

III. GARAŻ PODZIEMNY

Ściany i strop	żelbetowe monolityczne
Docieplenie	strop nad poziomem -1 ocieplony
Posadzki	betonowe, zbrojone, wykończone z oznakowaniem miejsc parkingowych
Drzwi	stalowe, zgodne z wymaganiami p.poż, z ograniczoną kontrolą dostępu, wejściowe do klatki - uzbrojone w aparaty domofonowe
Brama garażowa	otwierana automatycznie za pomocą telefonu GSM
Instalacje	wentylacja mechaniczna wyciągowa oraz oddymiania, elektryczna, kanalizacyjna z odwodnieniem powierzchni garażu i separatorem, instalacja sygnalizacji pożaru, instalacja detekcji tlenku węgla, węzeł cieplny, przyłącze wodociągowe

IV. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE BUDYNKÓW

Wejście do budynków	drzwi wejściowe do budynku aluminiowe - szklone dwa razy szkłem bezpiecznym z samozamykaczem i z elektrozamkiem
Wyposażenie	skrzynki na listy, gabloty administracyjne, instalacje wideodomofonowe z osprzętem, oznaczenie numeru pięter
Ściany i sufity klatek	tynki gipsowe maszynowe, malowane farbą akrylową metodą natryskową,
Posadzki i schody	wyłożone płytkami ceramicznymi gres, balustrady na schodach stalowe, malowane proszkowo lub ocynkowane
Windy	winda osobowa do poziomu garażu
Dostawcy mediów	woda, ścieki - MPWiK dla m.st.W-wa S.A. energia elektryczna - PGE Obrót S.A. centralne ogrzewanie i ciepła woda - PGNiG TERMIKA S.A. Elektrociepłownia Pruszków TV, internet: operatorzy telewizji kablowych, zbiorcze anteny satelitarne, DVB-T brak gazu w budynkach

V. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH

Ściany	międzylokalowe - żelbetowe monolityczne lub z bloczków wapienno-piaskowych gr. 18cm lub 24cm; ścianki działowe z płyt gipsowych,
Zabudowa pionów	puszki ceramiczne lub bloczki wapienno-piaskowe lub płyta G-K- w zależności od usytuowania
Wykończenie ścian	tynki gipsowe maszynowe kat. III (w łazienkach zatarte na ostro), odcięcia dylatacyjne bez wypełnienia masą elastyczną
Posadzki	szlichta cementowa zbrojona włóknem na izolacjach cieplnych i akustycznych
Okna	Klatka I: stolarka aluminiowa w kolorze szarym, klatka II: stolarka PCV z jednostroną zewnętrzną okleiną w kolorze szarym, szklone pakietem zespolonym jednokomorowym o współczynniku przenikania ciepła nie większym niż 1,1 W/m ² *K z okuciami obwiedniowymi; co najmniej jedno skrzydło w pomieszczeniu rozwierno-uchylne z nawietrzakiem, dwuszybowe, pięciokomorowe
Parapety wewnętrzne	brak
Drzwi zewnętrzne	antywłamaniowe, z atestem klasy C, wyposażone w dwa zamki i wizjer, okleinowane.
Otwory drzwiowe	bez obróbki tynkarskiej, wymiary zgodnie z dokumentacją architektoniczną
Tarasy przy mieszkaniach na parterze klatki II	utwardzone, obsadzone zielenią w granicach
Wentylacja	grawitacyjna lub mechaniczna w zależności od układu mieszkania, możliwość podłączenia okapów kuchennych,
Instalacja C.O.	instalacja centralnego ogrzewania z rur wielowarstwowych np. Rehau, piony zlokalizowane na klatkach schodowych podejścia instalacji grzewczych wyprowadzone ze ścian; jeśli ze względów technicznych jest to niemożliwe - z posadzki grzejniki płytowe, w łazienkach drabinkowe, wyposażone w głowice termostatyczne indywidualne liczniki ciepła umiejscowione na klatce schodowej
Instalacja wod.-kan.	instalacje kanalizacyjna z PCV, instalacja wody - z polipropylenu i rur wielowarstwowych np. Rehau, piony zlokalizowane na klatkach schodowych i w garażu, podejścia kanalizacyjne i wodne prowadzone po ścianach indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody umiejscowione na klatce schodowej lokal wyposażony w przyłącza wod-kan w ilości i rodzajach określonych w projekcie stanowiącym załącznik do opisu punkty instalacyjne bez osprzętu
Instalacja elektryczna	obwody oświetleniowe i gniazdkowe poprowadzone przewodami miedzianymi wyposażone w jednolity osprzęt elektryczny w kolorze białym ilość i typ punktów zgodny z projektem indywidualne liczniki energii elektrycznej umiejscowione na klatce schodowych tablice mieszkaniowe i teletechniczne podtynkowe lub natynkowe
Inne instalacje	instalacja domofonowa uzbrojona w wideodomofon z kasetami wezwań przy furtce wejściowej na teren i przy wejściu do klatki schodowej instalacja RTV - ilość i rozmieszczenie punktów zgodnie z projektem, odbiór sygnału po podpisaniu umowy z dostawcą usług gniazdo telefoniczne - odbiór sygnału po podpisaniu umowy z dostawcą usług instalacja internetowa - ilość i rozmieszczenie punktów zgodnie z załączonym projektem, odbiór sygnału po podpisaniu umowy z dostawcą usług