

INFORMACJA

Sporządzona według stanu na dzień 10 grudnia 2025r

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dotyczy: BUDOWY OŚMIU BUDYNKÓW MIESZKLANYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ NA DZ. NR EW. 272/20, 272/21, 272/22, 272/23, 272/24, 272/25, 272/26, 272/27, OBREB 0004 BIENIEWICE, GMINA BŁONIE



Niniejszy dokument opracowany został w związku z wymaganiami stawianymi przepisami art. 27 ust. 1 w zw. Z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021r, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej :Ustawa”)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper	AMD DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres	05-830 Piastów, ul. Stanisława Noakowskiego 2a
Numer NIP i REGON	NIP 5342658188 REGON 523817970
Numer telefonu	+48 500230219
Adres poczty elektronicznej	biuro@amddevelopment.pl
Forma prawna prowadzonej działalności gospodarczej	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0001005791

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA - PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Rodzaj przedsięwzięcia	Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ew. 272/14 i 272/15 w obrębie 0004 Bieniewice
Adres	05-870 Bieniewice, ul. Dzikiej Róży
Data rozpoczęcia budowy	15.06.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na budowę	26.04.2023 r.
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	22.01.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	Przeciwko AMD DEVELOPMENT Sp. z o.o. nie prowadzono, ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej	05-870 Bieniewice ul. Dzikiej Róży działka nr ewid. 272/10 obręb 0004
Nr księgi wieczystej	WA1G/00076324/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją żadne obciążenia hipoteczne nieruchomości ani wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej
Plan zagosp. przestrzennego dla sąsiadujących działek	Plan zagospodarowania przestrzennego
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu	W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości występuje zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. Najbliższe tereny są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W

<p>1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>	<p>promieniu kilkuset metrów od inwestycji występuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Plan zagospodarowania przestrzennego Bieniewice został uchwalony przez Radę Miejską w Błoniu na podstawie uchwały nr XXXII/268/17 z dnia 10 kwietnia 2017r.</p> <p>Więcej informacji można znaleźć w dokumentach uchwał oraz na stronach internetowych gminy Błonie.</p> <p>W odległości ok. 1 km znajduje się szkoła podstawowa, przedszkole, PKP Witanów, sklepy</p>
---	--

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	<p>Decyzja nr 382/2023 wydana z upoważnienia Starosty Warszawski Zachodni w dniu 24 kwietnia 2023r (na działce oznaczonej aktualnym numerem 272/10 z obrębem 0004), wydana dla Bieniewice Development Sp. z o.o.(poprzedni właściciel) została przeniesiona Decyzją 467/2025 wydana z upoważnienia Starosty Warszawski Zachodni w dniu 30 czerwca 2025r (na działce oznaczonej aktualnym numerem 272/10 z obrębem 0004), na AMD DEVELOPMENT Sp. z o.o. położonej w Bieniewicach, wybudowane zostaną osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.</p>	
Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	<p>Prace budowlane rozpoczęły się 08.09.2025 r. Planowanie zakończenia prac budowlanych inwestycji I kwartał 2027 r.</p>	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W momencie notarialnego aktu kupna-sprzedaży nieruchomości.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki w zabudowie szeregowej
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnie użytkowe wg Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej z dnia 27.04.2012 r. poz. 462	
Sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie sfinansowane w 100% ze środków własnych.	
Środki ochrony nabywców	Cała cena zostanie pobrana dopiero w momencie notarialnego przeniesienia własności na nabywcę. Nie zostały otwarte rachunki powiernicze.	

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
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie będzie dokonywać waloryzacji ceny. Przy czym zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach zmiany wysokości stawki podatku VAT lub wprowadzeniem dodatkowych administracyjnych podatków i opłat, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie deweloperskiej

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nie dotyczy Nie zawiera się umowy deweloperskiej tylko finalną notarialną umowę przenoszącą własność na nabywcę.
--	---

INNE INFORMACJE

<p>Własność lokali mieszkalnych zostanie przeniesiona na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.</p> <p>Każdy budynek będzie miał oddzielną Księgę Wieczystą.</p> <p>Nieruchomość zgodnie z Decyzją Nr 40/2025 z dnia 23.09.2025r została podzielona na działki o następujących numerach ewidencyjnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka nr 272/20 o powierzchni 0,0425 ha, - działka nr 272/21 o powierzchni 0,0302 ha, - działka nr 272/22 o powierzchni 0,0302 ha, - działka nr 272/23 o powierzchni 0,0413 ha, - działka nr 272/24 o powierzchni 0,0637 ha, - działka nr 272/25 o powierzchni 0,0356 ha, - działka nr 272/26 o powierzchni 0,0304 ha, - działka nr 272/27 o powierzchni 0,0331 ha <p>Do w/w działek została ustanowiona służebność gruntowa, prawo przejścia i przejazdu w części na każdej z nowo wydzielonych działek zgodnie ze wskazaniem na mapie z projektem podziału nieruchomości KW-WA1G/00076324/8 oraz przez istniejącą drogę wewnętrzną tj. działkę ewid. Nr 272/5 zapewniającą dostęp do drogi publicznej.</p> <p>Istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną z dokumentacją dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego w siedzibie Dewelopera (05-820 Piastów, ul. Stanisława Noakowskiego 2a).</p>

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA DLA BUDYNKU PRZY UL. DZIEKIEJ RÓŻY

Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	Od 7100,00 zł brutto do 7500,00 zł brutto (w zależności od tego czy jest to segment skrajny czy środkowy – związane jest z wielkością działki)	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem „standard wykończenia”.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 stanowisko postojowe w garażu oraz jedno na podjeździe
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna - przyłącze do sieci energetycznej PGE Instalacja wodociągowa - zasilana z sieci miejskiej Instalacja kanalizacji sanitarnej - szambo Instalacja CO i CWU – pompa ciepła
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem „Standard wykończenia”	

Załączniki:

1. Standard wykończenia
2. Zestawienie powierzchni użytkowej, rzuty lokalu i określenie położenia lokalu
3. Rzut sytuacyjny budynków
4. Rzut parteru i piętra budynku

Załącznik nr 1

STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO PRZY UL. DZIKIEJ RÓŻY W BIENIEWICACH

1) OTOCZENIE

Teren	Do każdego budynku jest przyporządkowany teren o powierzchni 300 – 637m ² . Teren ogrodzony, brama wjazdowa przesuwana – metalowa ocynkowana, malowana proszkowo. Furtka wejściowa – metalowa, ocynkowana, malowana proszkowo.
Chodniki, miejsca postojowe, taras	Kostka brukowa betonowa
Zieleń	Teren uporządkowany, wyrównany, zasiana trawa „robocza”
Miejsce gromadzenia odpadów	Utwardzone miejsce przed lokalem na pojemniki

2) KONSTRUKCJA I ELEMENTY ZEWNĘTRZNE BUDYNKU

Fundamenty i podłoga na gruncie	Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, izolacja termiczna oraz przeciwwilgociowa ścian fundamentowych. Podłoga na gruncie betonowa zbrojona siatką, docieplona styropianem
Ściany nośne	Ściany nośne – murowane z SILKI na cienkowarstwowej zaprawie docieplone styropianem grafitowym EPS FASADA - 15 cm. Na zewnątrz tynk silikonowy lub okładzina dekoracyjna na kleju zbrojonym siatką z włókna szklanego. Wewnątrz tynki gipsowe. Schody żelbetowe
Ściana między budynkami	Podwójne - murowane z SILKI 18cm na cienkowarstwowej zaprawie. W środku dylatacja międzybudynkowa 4 cm z wełny mineralnej
Stropy	2 stropy żelbetowe
Dach	Poszycie dachowe z blachy na rąbek. Docieplenie stropu nad piętnem wełną mineralną o grubości 20 cm.

3) MIESZKANIA

Posadzki	Jastrych betonowy, zatarte mechanicznie
Ściany wewnętrzne	Konstrukcyjne murowane z pustaka SILKA 18 cm na cienkowarstwowej zaprawie - międzylokalowe, działowe murowane z betonu komórkowego, tynk gipsowy, ściany w łazience i WC wykończone tynkiem gipsowym na ostro bez malowania

Sufit	Tynk gipsowy bez malowania
Okna	Trzyszybowe, plastikowe. Współczynnik $U \leq 0,9$
Drzwi wejściowe do lokali	Jednoskrzydłowe
Instalacje wod.-kan.	Instalacja wykonana z rur z tworzywa sztucznego; wodomierze w lokalach. Doprowadzone i zaślepione przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, rury prowadzone w warstwach podłogowych, podejścia pod przybory sanitarne prowadzone po ścianach kryte w bruzdach ściennych. Podpięcie instalacji wod-kan do wodociągu / szambo.
Instalacje C.O.	Pompa ciepła. Ogrzewanie podłogowe.
Instalacja wentylacji	Wentylacja grawitacyjna wyciągowa z pomieszczeń kuchennych i łazienkowych
Instalacje elektryczne	3-przewodowa, tablica mieszkaniowa, zabezpieczenia różnicowo-prądowe
Instalacje niskoprądowe wewnętrzne	Instalacja teleinformatyczna Instalacja domofonowa

Załącznik nr 2

Zestawienie powierzchni użytkowej, rzuty budynku i określenie położenia lokalu

dla **BUDYNKU NR 1 (działka Nr 272/20)**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **254,35 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²

1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²
------	--------------------------	---------------------

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla BUDYNKU NR 2 (działka Nr 272/21)

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **152,83 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla BUDYNKU NR 3 (działka Nr 272/22)

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **152,83 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²

1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaz	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla **BUDYNKU NR 4 (działka Nr 272/23)**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzchnia zieleni **266,62 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaz	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla **BUDYNKU NR 5 (działka Nr 272/24)**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **466,73 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla **BUDYNKU NR 6 (działka Nr 272/25)**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **206,24 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²

2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla BUDYNKU NR 7 (działka Nr 272/26)

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **154,24 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²

dla BUDYNKU NR 8 (działka Nr 272/27)

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU:

Powierzchnia użytkowa **118,43 m²**

Powierzania zieleni **184,49 m²**

	PARTER	62,31 m²
1.1.	Hol	5,11 m ²
1.2.	Salon + jadalnia	20,41 m ²
1.3.	Kuchnia	8,81 m ²
1.4.	Spizarka	1,80 m ²
1.5.	Schody	2,10 m ²
1.6.	WC	1,14 m ²
1.7.	Garaż	18,15 m ²
1.8.	Pomieszczenie techniczne	4,79 m ²

	PIĘTRO	61,68 m²
2.1.	Schody	3,46 m ²
2.2.	Korytarz	4,52 m ²
2.3.	Sypialnia master	13,26 m ²
2.4.	Sypialnia	13,24 m ²
2.5.	Łazienka	4,83 m ²
2.6.	Sypialnia	11,18 m ²
2.7.	Sypialnia	11,17 m ²