

UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia uproszczonego prospektu informacyjnego: 01.10.2025

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper	KSW Budujemy Sp. z o.o.
KRS	0001060414
Adres	ul. Żeromskiego 26, 97-425 Żelów
NIP i REGON	NIP: 7692247357, REGON: 526474162
Kapitał zakładowy	40 000 zł
Adres e-mail	biuro@osiedlewysockiego.pl
Adres www	www.osiedlewysockiego.pl

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres i nr działki ewidencyjnej	Gmina Żelów, działka nr 166/21 oraz 166/20, obręb 4
Nr księgi wieczystej	Brak
Istniejące obciążenia hipoteczne	Brak
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	32MN, 5MN ,tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania nieuciążliwych działalności gospodarczych 5KDL-teren drogi publicznej lokalnej Dopuszczalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych -9m Dopuszczalny procent zabudowy -40% działki
Inwestycje w promieniu 1 km	W promieniu 1km od nieruchomości nie jest planowana budowa linii szynowych ani inwestycji komunalnych w szczególności oczyszczalni ścieków ,wysypisk, spalarni śmieci

	Jest planowana budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o oznaczeniach A i B, C i D, E i F , Nr pozw.na budowę: 985.2023,986.2023,135,2024,136.2024,134.2024, 137,2024 Rada miasta Zelowa podjęła uchwałę nr XIII/143/2023 ,która mówi że na działce 167/35 może powstać budynek wielorodzinny 4 kondygnacyjny -na dzień sporządzenia prospektu brak pozwolenia na budowę
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Brak księgi wieczystej Dla budynku 1H ul.Wysockiego 3 działka 166/21 obręb 4 Zelów p=278m2 Dla budynku 1G ul.Wysockiego 3A działka 166/20 obręb 4 Zelów p=304

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU 1G

Pozwolenie na budowę	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu który je wydał	133.2024 znak:AB.6740.35.2024.JL Starosta bełchatowski
Stan realizacji	Budowa zakończona, obiekt dopuszczony do użytkowania Data rozpoczęcia 27.02.2024 Data zakończenia 03.09.2025
Opis przedsięwzięcia	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej 1H
Rozmieszczenie budynków	Bliźniak – dwa segmenty (1H i 1G) na działce nr 166/21 i 166/20
Sposób pomiaru powierzchni	Norma PN-ISO 9836:2015-12
Cena za powierzchnie lokalu 1G wraz z działką	Dla budynku 1G cena wynosi 590 000,-zł brutto , budynek wraz z garażem (garaż wliczony w cenę)

Określenie położenia oraz istotnych cech domu	Liczba kondygnacji 2 Technologia wykonania: 1. Fundamenty, ławy, stropy – żelbetonowe; 2. Ściany fundamentowe - bloczek betonowy; 3. Ściany konstrukcyjne budynku – pustak ceramiczny; 4. Komin do kominka prefabrykowany, 5. Wentylacja grawitacyjna (bez założonych kratki wentylacyjnych); 6. Stolarka zewnętrzna okienna PCV, trzyszybową; 7. Parapety zewnętrzne – blaszane; 8. Izolacja termiczna ścian – styropian elewacyjny 20cm 9. Izolacja termiczna podłóg: - parter – ok. 16 cm styropianu podłogowego; - poddasze – ok. 5 cm styropianu podłogowego; 10. Izolacja termiczna poddasza – wełna mineralna ok. 28 cm; 11. Elewacja budynku – tynk silikonowy, farba elewacyjna, deska elewacyjna imitująca drewno; 12. Drzwi wejściowe do mieszkań stalowe . 13. Pokrycie dachu – panel na rąbek stojący, kolor grafit, orynnowanie PCV; 14. Dojścia przed budynkiem - kostka betonowa; 15. Woda z sieci wodociągowej podłączona do budynku; 16. Podłączenie budynku do kanalizacji; 17. Przyłącze elektryczne podłączone do budynku;																					
Standard prac wykończeniowych wokół budynku	Dojście drzwi wejściowych oraz podjazd garażowy wykonany z kostki betonowej na podsypce. Teren działki ogrodzony panelem ogrodzeniowym , teren ogródków wyrównany.																					
Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla budynku 1G jedno miejsce postojowe oraz jedno garażowe																					
Dostępne media w budynku	Prąd elektryczny,woda, kanalizacja sanitarna																					
Dostęp do drogi publicznej	Tak																					
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych,do których wykonania zobowiązuje się deweloper	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PARTERU <table><tr><th>l.p.</th><th>NAZWA POMIESZCZENIA</th><th>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]</th></tr><tr><td>1.1.</td><td>PRZEDSIONEK</td><td>4,11</td></tr><tr><td>1.2.</td><td>WC</td><td>1,69</td></tr><tr><td>1.3.</td><td>POKÓJ</td><td>7,37</td></tr><tr><td>1.4</td><td>KORYTARZ</td><td>2,97</td></tr><tr><td>1.5.</td><td>KLATKA SCHODOWA</td><td>4,53</td></tr><tr><td>1.6.</td><td>POM. GOSPODARCZE</td><td>1,01</td></tr></table>	l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]	1.1.	PRZEDSIONEK	4,11	1.2.	WC	1,69	1.3.	POKÓJ	7,37	1.4	KORYTARZ	2,97	1.5.	KLATKA SCHODOWA	4,53	1.6.	POM. GOSPODARCZE	1,01
l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]																				
1.1.	PRZEDSIONEK	4,11																				
1.2.	WC	1,69																				
1.3.	POKÓJ	7,37																				
1.4	KORYTARZ	2,97																				
1.5.	KLATKA SCHODOWA	4,53																				
1.6.	POM. GOSPODARCZE	1,01																				

1.7.	POKÓJ DZIENNY	18,72
1.8.	KUCHNIA	8,49
1.9.	GARAŻ	17,51
Razem		66,40

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ PODDASZA**

l.p.	NAZWA	POWIERZCHNIA
	POMIESZCZENIA	UŻYTKOWA [m2]
2.1.	KLATKA SCHODOWA	5,27
2.2.	KORYTARZ	6,28
2.3.	ŁAZIENKA	5,79
2.4.	POKÓJ	10,97
2.5.	POKÓJ	10,97
2.6.	SCHOWEK	1,54
2.7.	POKÓJ	7,66
Razem		48.48

Standard wykończenia mieszkania:

Posadzki we wszystkich pomieszczeniach betonowe wylewane na mokro – przygotowane do położenia podłóg, wykładzin i glazury,

1. Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów:

ściany konstrukcyjne – wykończone tynkiem cementowo-wapiennym kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego;

ściany konstrukcyjne między mieszkaniowe – wykończone tynkiem cem.-wap. kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego;

ściany działowe – murowane z pustaków ceramicznych wykończone tynkiem cem.-wap. Kl.III , wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego;

sufity parteru – wykończone tynkiem cem.-wap. kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego;

sufity poddasza - wykonane w technologii gipsowo kartonowej, szpachlowane gipsem szpachlowym w miejscach styku płyt, wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego;

2. Otwory drzwiowe przygotowane do założenia drzwi – montaż we własnym zakresie / drzwi łazienkowe muszą

	otwierać się na zewnątrz. 3. Brak parapetów wewnętrznych; 4. Instalacje: Elektryczna z osprzętem (gniazdka i łączniki, w miejscach punktów świeatlnych zamontowane kostki, kolor osprzętu biały): PARTER - wiatrołap – , 2 włączniki , 1pkt.światlny - przedpokój -2 przełączniki , 2 punkty świetlne; -wc-1 gn.elekt. -1pkt.światlny,-1-podejście pod wentylator - schowek – 1-przełącznik,1-gn.elekt.,1 punkt świetlny; - pokój -5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świetlny, - salon – 5 gniazd elektrycznych, 3 punkty świetlne; 4 włączniki , 1-gn.sat/tv,1-gn.internet Kuchnia-5 gn. Elekt., 1 wypust 400V, 1 punkt świetlny,1-włącznik PIĘTRO - pokój 1 – 5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świetlny, 1-włącznik; - pokój 2 –5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świetlny, 1-włącznik; - pokój 3 -5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świetlny, 1-włącznik; - łazienka – 5 gn. Elekt., 3 punkty świetlne,2-włącz,1-podej.wentylator - klatka schodowa – 3włącz., 2 punkty świetlne; Instalacja centralnego ogrzewania – rozprowadzenie instalacji ogrzewania podłogowego na parterze i piętrze mieszkania i łazience na piętrze mieszkania, Wc na parterze, kotłownia wyposażona w filtry pompę ciepła, bufor, zbiornik na cwu. Instalacja wodna i kanalizacyjna: - kuchnia - wyposażona w media potrzebne do zainstalowania zlewozmywaka, kuchenki elektrycznej oraz lodówki (zakup i montaż trzonu kuchennego wraz ze zlewozmywakiem i kuchenką elektryczną, lodówką – w zakresie Kupującego). - Kotłownia/garaż – wyposażona w przyłącze wodne - Łazienka – wyposażona w przyłącza wodno-kanalizacyjne dla ubikacji, wanny, umywalki, (biały montaż, glazura i terakota w zakresie Kupującego); Ogrzewanie podłogowe. - Garaż – zbudowany z pustaka ceramicznego posadzka z wylewki betonowej, brama segmentowa sterowana na pilota
--	---

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU 1H	
Pozwolenie na budowę	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu który je wydał	133.2024 znak:AB.6740.36.2024.JL Starosta bełchatowski
Stan realizacji	Budowa zakończona, obiekt dopuszczony do użytkowania Data rozpoczęcia 27.02.2024 Data zakończenia 03.09.2025
Opis przedsięwzięcia	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej 1H
Rozmieszczenie budynków	Bliźniak – dwa segmenty (1H i 1G) na działce nr 166/21 i 166/20
Sposób pomiaru powierzchni	Norma PN-ISO 9836:2015-12
Cena za powierzchnie lokalu 1H wraz z działką	Dla budynku 1H cena wynosi 590 000,-zł brutto , budynek wraz z garażem (garaż wliczony w cenę)
Określenie położenia oraz istotnych cech domu	Liczba kondygnacji 2 Technologia wykonania: 1. Fundamenty, ławy, stropy – żelbetonowe; 2. Ściany fundamentowe - bloczek betonowy; 3. Ściany konstrukcyjne budynku – pustak ceramiczny; 4. Komin do kominka prefabrykowany, 5. Wentylacja grawitacyjna (bez założonych krętek wentylacyjnych); 6. Stolarka zewnętrzna okienna PCV, trzyszybowa; 7. Parapety zewnętrzne – blaszane; 8. Izolacja termiczna ścian – styropian elewacyjny 20cm 9. Izolacja termiczna podłóg: - parter – ok. 16 cm styropianu podłogowego; - poddasze – ok. 5 cm styropianu podłogowego; 10. Izolacja termiczna poddasza – wełna mineralna ok. 28 cm; 11. Elewacja budynku – tynk silikonowy, farba elewacyjna, deska elewacyjna imitująca drewno; 12. Drzwi wejściowe do mieszkań stalowe . 13. Pokrycie dachu – panel na rąbek stojący, kolor grafit, orynnowanie PCV; 14. Dojścia przed budynkiem - kostka betonowa; 15. Woda z sieci wodociągowej podłączona do budynku; 16. Podłączenie budynku do kanalizacji;

	17. Przyłącze elektryczne podłączone do budynku;																																																												
Standard prac wykończeniowych wokół budynku	Dojście drzwi wejściowych oraz podjazd garażowy wykonany z kostki betonowej na podsypce. Teren działki ogrodzony panelem ogrodzeniowym , teren ogródków wyrównany.																																																												
Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla budynku 1H jedno miejsce postojowe oraz jedno garażowe																																																												
Dostępne media w budynku	Prąd elektryczny,woda, kanalizacja sanitarna																																																												
Dostęp do drogi publicznej	Tak																																																												
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych,do których wykonania zobowiązuje się deweloper	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PARTERU <table><tr><th>l.p.</th><th>NAZWA POMIESZCZENIA</th><th>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]</th></tr><tr><td>1.1.</td><td>PRZEDSIONEK</td><td>4,11</td></tr><tr><td>1.2.</td><td>WC</td><td>1,69</td></tr><tr><td>1.3.</td><td>POKÓJ</td><td>7,37</td></tr><tr><td>1.4.</td><td>KORYTARZ</td><td>2,97</td></tr><tr><td>1.5.</td><td>KLATKA SCHODOWA</td><td>4,53</td></tr><tr><td>1.6.</td><td>POM. GOSPODARCZE</td><td>1,01</td></tr><tr><td>1.7.</td><td>POKÓJ DZIENNY</td><td>18,72</td></tr><tr><td>1.8.</td><td>KUCHNIA</td><td>8,49</td></tr><tr><td>1.9.</td><td>GARAŻ</td><td>17,51</td></tr><tr><td colspan="2">Razem</td><td>66,40</td></tr></table> ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PODDASZA <table><tr><th>l.p.</th><th>NAZWA POMIESZCZENIA</th><th>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]</th></tr><tr><td>2.1.</td><td>KLATKA SCHODOWA</td><td>5,27</td></tr><tr><td>2.2.</td><td>KORYTARZ</td><td>6,28</td></tr><tr><td>2.3.</td><td>ŁAZIENKA</td><td>5,79</td></tr><tr><td>2.4.</td><td>POKÓJ</td><td>10,97</td></tr><tr><td>2.5.</td><td>POKÓJ</td><td>10,97</td></tr><tr><td>2.6.</td><td>SCHOWEK</td><td>1,54</td></tr><tr><td>2.7.</td><td>POKÓJ</td><td>7,66</td></tr><tr><td colspan="2">Razem</td><td>48.48</td></tr></table>	l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]	1.1.	PRZEDSIONEK	4,11	1.2.	WC	1,69	1.3.	POKÓJ	7,37	1.4.	KORYTARZ	2,97	1.5.	KLATKA SCHODOWA	4,53	1.6.	POM. GOSPODARCZE	1,01	1.7.	POKÓJ DZIENNY	18,72	1.8.	KUCHNIA	8,49	1.9.	GARAŻ	17,51	Razem		66,40	l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]	2.1.	KLATKA SCHODOWA	5,27	2.2.	KORYTARZ	6,28	2.3.	ŁAZIENKA	5,79	2.4.	POKÓJ	10,97	2.5.	POKÓJ	10,97	2.6.	SCHOWEK	1,54	2.7.	POKÓJ	7,66	Razem		48.48
l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]																																																											
1.1.	PRZEDSIONEK	4,11																																																											
1.2.	WC	1,69																																																											
1.3.	POKÓJ	7,37																																																											
1.4.	KORYTARZ	2,97																																																											
1.5.	KLATKA SCHODOWA	4,53																																																											
1.6.	POM. GOSPODARCZE	1,01																																																											
1.7.	POKÓJ DZIENNY	18,72																																																											
1.8.	KUCHNIA	8,49																																																											
1.9.	GARAŻ	17,51																																																											
Razem		66,40																																																											
l.p.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m2]																																																											
2.1.	KLATKA SCHODOWA	5,27																																																											
2.2.	KORYTARZ	6,28																																																											
2.3.	ŁAZIENKA	5,79																																																											
2.4.	POKÓJ	10,97																																																											
2.5.	POKÓJ	10,97																																																											
2.6.	SCHOWEK	1,54																																																											
2.7.	POKÓJ	7,66																																																											
Razem		48.48																																																											

	Standard wykończenia mieszkania: Posadzki we wszystkich pomieszczeniach betonowe wylewane na mokro – przygotowane do położenia podłóg, wykładzin i glazury, 1. Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów: ściany konstrukcyjne – wykończone tynkiem cementowo-wapiennym kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego; ściany konstrukcyjne między mieszkaniowe – wykończone tynkiem cem.-wap. kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego; ściany działowe – murowane z pustaków ceramicznych wykończone tynkiem cem.-wap. Kl.III , wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego; sufity parteru – wykończone tynkiem cem.-wap. kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego; sufity poddasza - wykonane w technologii gipsowo kartonowej, szpachlowane gipsem szpachlowym w miejscach styku płyt, wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez Kupującego; 2. Otwory drzwiowe przygotowane do założenia drzwi – montaż we własnym zakresie / drzwi łazienkowe muszą otwierać się na zewnątrz. 3. Brak parapetów wewnętrznych; 4. Instalacje: Elektryczna z osprzętem (gniazdka i łączniki, w miejscach punktów świełtnych zamontowane kostki, kolor osprzętu biały): PARTER - wiatrołap – , 2 włączniki , 1pkt.świełtny - przedpokój -2 przełączniki , 2 punkty świełtne; -wc-1 gn.elekt. -1pkt.świełtny,-1-podejście pod wentylator - schowek – 1-przełącznik,1-gn.elekt.,1 punkt świełtny; - pokój -5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świełtny, - salon – 5 gniazd elektrycznych, 3 punkty świełtne; 4 włączniki , 1-gn.sat/tv,1-gn.internet Kuchnia-5 gn. Elekt., 1 wypust 400V, 1 punkt świełtny,1-włącznik PIĘTRO - pokój 1 – 5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świełtny, 1-włącznik; - pokój 2 –5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świełtny, 1-włącznik;
--	---

	- pokój 3 -5 gn.elekt., 1gn.sat/tv,1-gniazdo internet– 1 punkt świetlny, 1-włącznik; - łazienka – 5 gn. Elekt., 3 punkty świetlne,2-włącz,1-podej.wentylator - klatka schodowa – 3włącz., 2 punkty świetlne; Instalacja centralnego ogrzewania – rozprowadzenie instalacji ogrzewania podłogowego na parterze i piętrze mieszkania i łazience na piętrze mieszkania, Wc na parterze, kotłownia wyposażona w filtry pompę ciepła, bufor, zbiornik na cwu. Instalacja wodna i kanalizacyjna: - kuchnia - wyposażona w media potrzebne do zainstalowania zlewozmywaka, kuchenki elektrycznej oraz lodówki (zakup i montaż trzonu kuchennego wraz ze zlewozmywakiem i kuchenką elektryczną, lodówką – w zakresie Kupującego). - Kotłownia/garaż – wyposażona w przyłącze wodne - Łazienka – wyposażona w przyłącza wodno-kanalizacyjne dla ubikacji, wanny, umywalki, (biały montaż, glazura i terakota w zakresie Kupującego); Ogrzewanie podłogowe. - Garaż – zbudowany z pustaka ceramicznego posadzka z wylewki betonowej, brama segmentowa sterowana na pilota
--	---

ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU

1. Zaświadczenie PINB o braku sprzeciwu
2. Projekt zagospodarowania terenu
3. Rzuty kondygnacji budynku

PODPIS DEWELOPERA

.....

KSW Budujemy Sp. z o.o.

Zelów, dnia 2025 r.