

PROSPEKT INFORMACYJNY

Data sporządzenia: 15 lipca 2026

I. DANE IDENTYFIKACYJNE DEWELOPERA

1. **Nazwa (firma):** Optymalna Budowa Sp. z o.o.
2. **Siedziba i adres:** ul. Westerplatte 72/214
3. **Dane kontaktowe:** tel. +48 507 510 810 e-mail: kontakt@optymalnabudowa.pl
4. **Doświadczenie dewelopera:** ul. Zielona 4/2, 58-100 Świdnica

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA

1. **Status prawny gruntu:** Własność
2. **Numer księgi wieczystej:** SW1S/00066310/2
3. **Obciążenia hipoteczne:** Brak
4. **Pozwolenie na budowę:** Decyzja 255/2026 z dnia 23 marca 2026 roku wydana przez Starostę Świdnickiego
5. **Planowane inwestycje w sąsiedztwie (promień 1 km):** brak informacji na dzień sporządzenia prospektu

III. INFORMACJE O BUDYNKU (JEDNORODZINNY DWULOKALOWY)

1. **Liczba kondygnacji:** 2
2. **Technologia wykonania:** budynki posadowione na izolowanych płytach fundamentowych, ściany nośne murowane z bloczków silikatowych, usztywnione trzepakami żelbetowymi, schody wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane, stropy masywne żelbetowe typu filigran, ścianki działowe wewnętrzne z bloków gipsowych typu Multi Gips
3. **Standard prac wykończeniowych:** Tynki ścienne kat. 3+, sufity pokryte tynkiem gipsowym cienkowarstwowym, jastrychy cementowo-piaskowe, na sufitach [Szczegółowy opis: rodzaj tynków, wylewek, stolarki okiennej, drzwiowej]
4. **Media:** woda z sieci, przyłącze kanalizacji sanitarnej, prąd, Internet – światłowód,
5. **Termin zakończenia prac budowlanych:** etap 1 w terminie do 30/06/2027, etap 2 w terminie do 30/09/2027, etap 3 w terminie do 20/12/2027
6. **Termin przeniesienia własności:** etap 1 w terminie do 30/09/2027, etap 2 w terminie do 30/10/2027, etap 3 w terminie do 30/12/2027
7. **Przeniesienie własności :** dla każdego lokalu, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, zostanie ustanowiona odrębna księga wieczysta oraz zostanie dokonany geodezyjny podział działek z ustanowieniem granic i wpisaniem prawa własności gruntu do księgi wieczystej.

IV. INFORMACJE O LOKALU MIESZKALNYM

1. **Cena lokalu brutto:** 849.000,-
2. **Powierzchnia użytkowa:** 139,39 m²
3. **Liczba pomieszczeń:** 14
4. **Przynależności:** działka o pow. 380-550 m², dwa miejsca postojowe, poddasze nieużytkowe,

V. WARUNKI OCHRONY NABYWCY

1. **Rachunek powierniczy:** Otwarty
2. **Bank prowadzący MRP:** PKO BP S.A. oddział w Świdnicy
3. **Składka na DFG:** 0,45%
4. **Gwarancja/Rękojmia:** 24 miesiące gwarancji na urządzenia, 60 miesięcy rękojmi na wady ukryte

ZAŁĄCZNIK DO PROSPEKTU: STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU

Inwestycja: [Nazwa Inwestycji]

Budynek: Jednorodzinny dwulokalowy (lokal nr [X])

1. Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne

- **Fundamenty:** Płyta fundamentowa żelbetowa gr. 24 cm na izolacji z XPS, izolacja przeciwwilgociowa i termiczna krawędziowa - styropian fundamentowy 15 cm.
- **Ściany zewnętrzne:** Bloczek silikatowy gr. 18cm, ocieplenie styropianem grafitowym o grubości min. 20 cm.
- **Ściana oddzielająca lokale:** Podwójna ściana z dylatacją akustyczną : 2x18 cm + 4 cm przekładki akustycznej, zapewniająca podwyższoną izolacyjność dźwiękową.
- **Dach:** Konstrukcja drewniana więzarowa, pokrycie dachówką ceramiczną, izolacja poddasza pianą PUR o grubości 25cm.
- **Elewacja:** Tynk silikonowy, fragmenty wykończone okładziną drewnopodobną.
- **Okna:** PVC 3-szybowe, 6-komorowe, spełniające normy.
- **Drzwi wejściowe:** Antywłamaniowe klasy min. RC4, ocieplane, z progiem termicznym.

3. Wykończenie wewnętrzne

- **Tynki:** Hybrydowe maszynowe, standard III kategorii.
- **Posadzki:** Jastrych cementowo-piaskowy na izolacji styropianowej (piętro: 5 cm, parter: 15 cm).
- **Sufity:** Tynki cienkowarstwowe (parter) oraz zabudowa z płyt G-K na stelażu (piętro).

4. Instalacje wewnętrzne

- **Ogrzewanie:** Pompa ciepła (powietrze-woda).

- **Ogrzewanie podłogowe:** Rozprowadzone w całym lokalu (w tym w garażu i łazienkach) z indywidualnym sterowaniem w każdym pokoju.
- **Instalacja elektryczna:** Około 60 punktów elektrycznych (gniazda, łączniki, punkty świetlne), tablica bezpiecznikowa, instalacja trójfazowa do kuchni (siła).
- **Instalacje sanitarne:** Podejścia wodno-kanalizacyjne doprowadzone do miejsc montażu armatury (kuchnia, łazienki, pralnia) bez białego montażu.
- **Wentylacja:** Grawitacyjna
- **Instalacje dodatkowe:** Okablowanie pod instalację alarmową, światłowód (FTTH), przygotowanie pod fotowoltaikę na dachu.

5. Zagospodarowanie terenu (przynależności)

- **Ogród:** Teren wyrównany, nawieziona warstwa ziemi urodzajnej, posiana trawa.
- **Ogrodzenie:** Systemowe panelowe na podmurówce, od frontu brak/ogrodzenie nowoczesne.
- **Podjazd i taras:** Wyłożone ażurowymi płytami betonowymi na stabilnej podbudowie.
- **Przyłącza:** Indywidualne liczniki prądu i wody dla każdego z lokali.

6. Przeniesie własności