

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|--------------------------------------|---|----------------------|
| Deweloper | JCW Jerzy Cwiąkała Przedsiębiorca indywidualny dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG) | |
| Adres | Ul. Bernackiego 16, 35-602 Rzeszów (adres lokalu przedsiębiorstwa) | |
| Nr NIP i REGON | (NIP) 813-232-25-61 | (REGON) 691550946 |
| Nr telefonu | 790207765, 668 147 607 | |
| Adres poczty elektronicznej | jcw@op.pl , mateuszcw@gmail.com | |
| Nr faksu | | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.jcwdeveloper.pl | |

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA |
|--|
| |

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

| | |
|---|--|
| Adres | Na działce 2651/3 obr. 209 przy ul. Zelwerowicza 17e w Rzeszowie |
| Data rozpoczęcia | 01.07.2012 |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | 31.12.2013 |

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| | |
|---|---|
| Adres | Na działce 2254/2 obr. 209 przy ul. Henryka Wieniawskiego 61a w Rzeszowie |
| Data rozpoczęcia | 08.10.2014 |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | 18.11.2015 |

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

| | |
|---|---|
| Adres | Nr działki 1851, 1836/7 obr. 210 Biała przy ul. Makuszyńskiego w Rzeszowie (3 budynki wielorodzinne) |
| Data rozpoczęcia budynku nr 1 | 02.04.2016 |
| Data rozpoczęcia budynku nr 2 | 15.09.2016 |
| Data rozpoczęcia budynku nr 3 | 15.05.2017 |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynków nr 1, nr 2, nr 3 | 19.09.2017 12.02.2018 01.02.2019 |

| | |
|---|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie |
|---|-----|

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU | | |
|---|---|------------|
| Adres i nr działki ewidencyjnej ¹ | Nr działki 1836/6, 1836/9, 1836/10, 1836/12, 1837/1, 1837/2 obr. 210 Biała przy ul. Makuszyńskiego w Rzeszowie | |
| Nr księgi wieczystej | RZ1Z/00189965/6, RZ1Z/00190951/5, RZ1Z/00222145/6, RZ1Z/00189966/3 | |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | W dziale IV ksiąg wieczystych : RZ1Z/00189965/6, RZ1Z/00190951/5, RZ1Z/00222145/6, RZ1Z/00189966/3 figuruje wpis hipoteki łącznej umownej do kwoty 9 280 561,50 zł na rzecz PKO BP celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytu inwestorskiego udzielonego JCW JERZY ĆWIAKAŁA na realizację I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ² | | |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³ | przeznaczenie w planie | Brak planu |
| | dopuszczalna wysokość zabudowy | Brak planu |
| | dopuszczalny procent zabudowy działki | Brak planu |
| Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 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 | Budowa obwodnicy południowej w odległości ok. 500 m od działki 1851. | |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak* | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak* | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | tak* | nie* |
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | 303/2020 AR.6740.62.32.2020.SN62, Prezydent Miasta Rzeszowa 923/2020 AR.6740.62.73.2020.SN62, Prezydent Miasta Rzeszowa | |

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

| | | | |
|---|--|-------------|------------|
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych | Rozpoczęcie – 15.04.2022. Zakończenie – 30.09.2023. | | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości | 3.02.2024. | | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego | liczba budynków | 1 | |
| | rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami) | Nie dotyczy | |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego | PN ISO 9836:1997 | | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego | (forma posiadanych środków — kredyt, środki własne, inne) 1. Środki własne – 20% 2. Kredyt – 80% | | |
| | w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) PKO Bank Polski SA. Zabezpieczenie 150 % wartości kredytu tj 11 954 887,50 poprzez obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 1836/9, 1836/12, 1836/6, 1837/1, 1837/2 , 1836/10 oraz udziale wynoszącym 2/15 w nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 1836/7. | | |
| Środki ochrony nabywców | bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy | otwarty* | zamknięty* |
| | gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie* Tak | | |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | <ol style="list-style-type: none"> 1. Rachunek służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez Nabywców, na podstawie umowy deweloperskiej oraz do dokonywania wypłat zdeponowanych środków na rzecz Posiadacza rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie rachunku. 2. Warunkiem wypłaty Posiadaczowi rachunku środków pieniężnych wpłaconych na rachunek przez Nabywcę jest stwierdzenie przez Bank zakończenia danego, ściśle określonego, etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 3. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz Posiadacza rachunku. | | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | PKO Bank Polski SA | | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach | <p>Etap I - Roboty ziemne, 40% fundamentów – 11,60% - do 7.07.2022r..</p> <p>Etap II – 60% fundamentów, izolacje przeciwwilgociowe i cieplne – 12,72% - do dnia 8.10.2022r.</p> <p>Etap III - 70% ścian konstrukcyjnych, 70% stropów – 11,10% - do dnia 2.02.2023r.</p> <p>Etap IV – 30% ścian konstrukcyjnych, 30% stropów, schody i balustrady 50%, dach-konstrukcja, dach-pokrycie, obróbki blacharskie, 60% ścian działowych – 10,97% - do dnia 22.04.2023r.</p> <p>Etap V – 40% ścian działowych, stolarka okienna, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna – 10,91% - do dnia 22.07.2023r..</p> <p>Etap VI –30% instalacja c.o., tynki wewnętrzne, podłoża i posadzki – 10,54% - do dnia 22.07.2023r.</p> <p>Etap VII – instalacja gazowa, stolarka drzwiowa, 60% elewacje, 50% schody i balustrady, przyłącza techniczne – 10,66% - do dnia 19.08.2023r.</p> <p>Etap VIII – 20% elewacje, 50% drogi, chodniki, ogrodzenie, oświetlenie zew., 50% instalacja c.o., roboty malarskie – 10,70% - do dnia 22.09.2023r.</p> <p>Etap IX – 20% elewacje, 50% drogi, chodniki, ogrodzenie, oświetlenie zew., inne, np.</p> | | |

| | |
|---|---|
| | malowanie garaży podziemnych, wiata śmietnika, plac zabaw – 10,80% - do dnia 30.09.2023r.. |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Nie |
| WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ | |
| Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej | <p>Nabywca lokalu mieszkalnego ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22 ust.2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art. 19 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz załącznikami, 4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy, 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w umowie deweloperskiej, <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej i uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.</p> |
| INNE INFORMACJE | |
| <p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomości lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:</p> | |

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Tak

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

| | | |
|--|------------------------|--|
| Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego |zł/m ² | |
| 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 | 6 |
| | technologia wykonania | <p>Fundamenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> - płyta fundamentowa betonowe zbrojona o wysokości od 35 cm do 56 cm wykonana z betonu wodoszczelnego W8, - ściany fundamentowe betonowe zbrojone u góry wieńcem , grubość ścian 25 cm, wysokość od 223 cm do 276cm - ściany fundamentowe wykonane z betonu wodoszczelnego W8. Ściany zewnętrzne: - ściany zewnętrzne z pustaków ceramicznych gr. 25 cm na zaprawie cementowo-wapiennej - ocieplenie styropianem gr. 12÷20 cm, tynk cienkowarstwowy, - ściany wewnętrzne nośne z bloczków silikatowych gr. 25 cm na zaprawie cementowo-wapiennej - ścianki wewnętrzne działowe z pustaków ceramicznych gr. 12 cm <p>Stropy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stropy żelbetowe gr. 20 cm wylewane na „mokro” <p>Schody:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schody żelbetowe wylewane na mokro, balustrady stalowe malowane <p>Stropodach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - płyta żelbetowa gr. 20 cm - ocieplenie styropian od 15 cm do 44 cm - pokrycie: papa wierzchniego krycia układana na zakład |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p> | <p>Klatka schodowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schody ogólnodostępne żelbetowe wylewane, balustrady stalowe malowane - schody będą wyłożone płytkami gresowymi z cokolikiem - wykończenie ścian - tynk cementowo-wapienny lub gipsowy malowany farbą emulsyjną - drzwi wejściowe do klatki- z ciepłego aluminium z elektrozaczepem i samozamykaczem - drzwi z klatki do mieszkań antywłamaniowe - stolarka otworowa- okienna z PCV pięciokomorowego z szybami zespolonymi. - parapety- wewnętrzne z aglomarmuru , zewnętrzne z blachy powlekanej. <p>Zagospodarowanie terenu: Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.</p> |
| | liczba lokali w budynku | 34 |
| | liczba miejsc garażowych i postojowych | 4 miejsca garażowe, 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 10 miejsc postojowych zewnętrznych |
| | dostępne media w budynku | Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, instalacja gazowa, wentylacja wyciągowa mechaniczna |
| | dostęp do drogi publicznej | Tak, bezpośredni wjazd z ul. Makuszyńskiego |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych | Zgodnie z załączonymi kartami mieszkań. | |
| Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | <p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń zgodnie z załączonymi kartami mieszkań.</p> <p>Standard prac wykończeniowych mieszkań:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instalacja elektryczna, - instalacja wodna wraz z indywidualnym opomiarowaniem, - instalacja c.o. wraz z piecem i grzejnikami, w łazienkach dodatkowo ogrzewanie podłogowe - instalacja gazowa z indywidualnym opomiarowaniem - wentylacja pomieszczeń – wyciągowa mechaniczna, - instalacja domofonowa, - dostęp do sieci telefonicznej, internetowej, telewizji kablowej, - drzwi do lokalu mieszkalnego - antywłamaniowe, - wykończenie ścian i sufitów pomieszczeń - tynk gipsowy lub cementowo-wapienny, - posadzka – izolacja akustyczna + jastrych cementowy, - stolarka okienna - PCV, $k=1,1$ W/Km² dla zestawu szybowego, - parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej, - parapety wewnętrzne – aglomarmur, - lokal będzie przekazany bez drzwi wewnętrznych - przynależne tarasy czy balkony będą wykończone płytkami gresowymi wraz z cokolikami, tarasy na parterze będą wykonane z kostki brukowej <p>Standard wykończenia komórek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany w komórkach gr. 6 cm z bloczków silikatowych lub pustaka na zaprawie | |

| | |
|--|--|
| | <p>klejowej, nietynkowane</p> <ul style="list-style-type: none">- ściany nośne nietynkowane- strop pod mieszkaniami będzie ocieplony styropianem gr. od 10 do 15 cm malowany emulsyjnie lub wełną mineralną gr. od 10 do 15 cm- każda komórka będzie wyposażona w drzwi typowe dla komórek (nie będą to drzwi antywłamaniowe)- malowanie ścian i sufitów emulsyjne <p>Standard wykończenia garażu podziemnego:</p> <ul style="list-style-type: none">- ściany nośne nietynkowane- strop pod mieszkaniami będzie ocieplony styropianem gr. 15 cm lub wełną mineralną gr. 15 cm <p>Standard wykończenia garaży:</p> <ul style="list-style-type: none">- bramy garażowe segmentowe z napędem elektrycznym, sterowane pilotem,- ściana między garażami a mieszkaniami będzie ocieplona wełną mineralną gr. 15 cm zabezpieczona będzie płytą gipsowo-kartonową na ruszcie stalowym- strop będzie ocieplony wełną mineralną gr. 15- posadzki będą wyłożone płytkami gresowymi wraz z cokolikiem- malowanie ścian i sufitów emulsyjne |
|--|--|

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.