

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

07.07.2017r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE DOMU WIELORODZINNEGO ZAWIERAJĄCEGO 8 SAMODZIELNYCH LOKALI MIESZKALNYCH (OSIEM SEGMENTÓW MIESZKALNYCH DWUKONDYGNACYJNYCH)

POŁOŻONEGO W RAKONIEWICACH PRZY ULICY KAMIŃSKIEGO

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NEWBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Spółka komandytowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pod numerem KRS 0000669136	
Adres	62-068 Rostarzewo, ul. Tysiąclecia nr 7	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9950243294	(REGON) 366832837
Nr telefonu	+48 500 508 908	
Adres poczty elektronicznej	biuro@newbud.pl	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.newbud.pl	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ( należy wskazać ( o ile istnieją ) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	-----

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

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	Rakoniewice, ul. Kamińskiego, działka ewidencyjna nr 138	
Nr księgi wieczystej	PO1S/00057835/2	
Informacje obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze PO1S/00057835/2 na dzień sporządzenia niniejszego prospektu jest wolny od wpisów, jak również do działu tego nie zarejestrowano na dzień sporządzenia niniejszego prospektu żadnych wniosków o wpis	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	Przeznaczenie w planie	Sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki ewidencyjne nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	Sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki ewidencyjne nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Dopuszczalny procent zabudowy	Sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki ewidencyjne nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
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	Na wskazanym terenie nie wydano decyzji na inwestycje typu: cmentarz, spalarnia śmieci, oczyszczalnia ścieków i wysypiska śmieci. Brak także informacji o planowaniu tego typu inwestycji na przedmiotowym terenie w jakichkolwiek dokumentach planistycznych Gminy Rakoniewice	

także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków , spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	
---	--

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	Ostateczna decyzja nr 338/2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielająca pozwolenia na budowę ośmiu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych, wydana z upoważnienia Starosty Grodzkiego w dniu 21.06.2017r., znak AB.6740.264.2017	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych - 07.07.2017r. Termin zakończenia robót budowlanych - 30.11.2018r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Do 30.11.2018	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający 8 samodzielnych lokali mieszkalnych zaprojektowanych jako segmenty dwukondynacyjne, każdy z samodzielnym wejściem i dostępem do drogi publicznej
	Rozmieszczenie go na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynek rozmieszczony jest równolegle wzdłuż drogi publicznej. Poszczególne lokale są bezpośrednio skomunikowane z drogą publiczną - ul. Kamińskiego. Budynek jest wkomponowany w zabudowę centrum Rakoniewic
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu mieszkalnego ustalona została wg normy PN 70/B-02365	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł	(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)	Środki własne - 100%

finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwartym	zamknięty
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Na mocy umowy rachunku powierniczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania powierzonych przez nabywcę poszczególnego lokalu (Powierzającego) środków pieniężnych przekazanych na jeden z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz realizacji dyspozycji dewelopera (Powiernika) pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, na zasadach określonych w tej umowie,</li> <li>- na każdy z rachunków utworzonych dla danego Powierzającego będą wpływały środki pieniężne należne Powiernikowi z tytułu umowy deweloperskiej, wpłacane przez Powierzającego,</li> <li>- Powiernik i Powierzający nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym,</li> <li>- wypłata środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego,</li> <li>- koszty prowadzenia tego rachunku obciążają Powiernika</li> </ul>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Powszechnej Kasie Oszczędności Banku Polskim S.A. Oddział w .....		

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	<p><b>100% przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia 30.11.2018r.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wybudowanie budynku w stanie surowym otwartym do dnia 15.12.2017r. - 40% wykonania;</li> <li>2. Wykonanie w budynku prac doprowadzających ten budynek do stanu surowego zamkniętego (stolarka okienna ) do dnia 15.01.2017r. - 10% wykonania;</li> <li>3. Wykonanie w budynku instalacji wewnętrznych (elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej bez kotła) do dnia 31.01.2017r. - 10% wykonania;</li> <li>4. Wykonanie w budynku tynków wewnętrznych, posadzek betonowych, kotła centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, podłączenie mediów (kanalizacja, przyłącze wody, przyłącze gazowe, przyłącze elektryczne), do dnia 30.05.2018.- 10% wykonania</li> <li>5. Wykonanie w budynku prac związanych z dociepleniem zewnętrznym, elewacji zewnętrznej do dnia 30.07.2018r. - 10% wykonania;</li> <li>6. wykonanie ogrodzenia zewnętrznego, utwardzenia podjazdu</li> </ol>
---	--

	oraz balustrady balkonowej do dnia 30.09.2018r. - 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nabycia lokalu mieszkalnego jest stała.
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>Zgodnie z Art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011r.</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;</li> <li>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 ;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</li> <li>4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.</li> </ol> <p>2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 - 5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się</p>

	nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
<b>INNE INFORMACJE</b>	
<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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:</p>	
<p><b>Nie dotyczy, ze względu na brak zabezpieczeń w formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości</b></p>	
<p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,</li> <li>3) kopią pozwolenia na budowę;</li> <li>4) projektem architektoniczno-budowlanym.</li> </ol>	
<p><b>Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w biurze Dewelopera w Rostarzewie przy ul. 1000-lecia 7 lub biurze nieruchomości w Wolsztynie ul piątego stycznia 46 wyżej wymienionymi dokumentami.</b></p>	

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	3850 zł/m <sup>2</sup> brutto	
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	2
	Technologia wykonania	<ul style="list-style-type: none"> <li>- konstrukcja budynku – tradycyjna murowana</li> <li>- fundamenty – żelbetowe</li> <li>- stropy – Teriva</li> <li>- ściany konstrukcyjne – beton komórkowy</li> <li>- ściany działowe – beton komórkowy</li> <li>- dach konstrukcja – strop Teriva</li> <li>- dach pokrycie – papa termozgrzewalna</li> <li>- docieplenie – styropian</li> <li>- wentylacja – grawitacyjna</li> </ul>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie	Lokal mieszkalny (każdy segment domu wielorodzinnego) nie posiada części

	wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	wspólnych. W bezpośrednim sąsiedztwie każdego z lokali teren ogrodzony i przygotowany do zasiania trawy.
	Liczba lokali w budynku	8 lokali samodzielnych mieszkalnych zaprojektowanych jako segmenty dwukondygnacyjne niepodpiwniczone o kondygnacjach parterowej i piętrowej
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Po 2 miejsca postojowe na każdy z lokali, zlokalizowane w części frontowej działki, brak miejsc garażowych
	Dostępne media w budynku	woda, prąd, gaz, kanalizacja sanitarna do miejskiej sieci
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Kamińskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zawierającego 8 lokali mieszkalnych dwukondygnacyjnych (parter i piętro) zaprojektowanych jako samodzielne segmenty budynku	



<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Powierzchnia użytkowa każdego lokalu mieszkalnego wynosi - 71,07m<sup>2</sup></p> <p>Układ pomieszczeń w każdym z lokali zgodny z projektem architektoniczno—budowlanym zatwierdzonym w ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nr 338/2017 z dnia 21.06.2017r. wydanej z upoważnienia Starosty Grodzkiego. Możliwa jest zmiana układu pomieszczeń w obrębie każdego z lokali polegająca na zmianie usytuowania ścianek działowych o ile nie narusza to odrębnych przepisów budowlanych.</p> <p>Standard budynku i zagospodarowania:</p> <p>I. Budynek:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ławy i stopy fundamentowe – żelbetowe</li> <li>2. Ściany fundamentowe – murowane grubości 25cm z bloczków betonowych grubości 25cm + ocieplenie ze styropianu grubości 10.cm</li> <li>3. Izolacje przeciwwilgociowe fundamentów – poziome i pionowe jak w dokumentacji projektowej</li> <li>4. Ściany nośne zewnętrzne – murowane grubości 25 cm , z bloczków z betonu komórkowego grubości 25 cm + ocieplenie ze styropianu grubości 20 cm, pokryte tynkiem cienkowarstwowym akrylowym</li> <li>5. Ściany nośne wewnętrzne – murowane z bloczków z betonu komórkowego grubości 25 cm</li> <li>6. Nadproża – żelbetowe lub prefabrykowane typu L-19</li> <li>7. Płyty, żebra, słupy, wieńce – żelbetowe</li> <li>8. Ścianki działowe – bloczki z betonu komórkowego grubości jak w dokumentacji projektowej</li> <li>9. Stropy między kondygnacyjne – Teriva</li> <li>10. Schody wewnętrzne – żelbetowe</li> <li>11. Balkony – płyta żelbetowa o wymiarach jak w dokumentacji projektowej; obróbki blaszane balkonów z blachy stalowej powlekanej</li> <li>12. Balustrady balkonów – metalowe</li> <li>13. Konstrukcja dachu – strop Teriva wraz z ociepleniem ze styropianu</li> <li>14. Pokrycie dachowe – papa termozgrzewalna</li> <li>15. Obróbki blacharskie – blacha powlekana</li> <li>16. Stolarka okienna – okna PCV kolor zewnętrzny grafit z roletami, wewnętrzny biały; profil pięciokomorowy, szyba zespolona (K=1,0)</li> <li>17. Parapety zewnętrzne – blacha powlekana</li> <li>18. Rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana</li> <li>19. Kominy ponad dachem – brak; w całości w ramach konstrukcji budynku</li> <li>20. Wentylacja – grawitacyjna</li> <li>21. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne/ gipsowe</li> <li>22. Drzwi wejściowe – stalowe</li> <li>23. Posadzki – na parterze piasek grubości ok. 30 cm, podkład betonowy grubości ok. 10 cm, folia PCV, styropian grubości 15 cm, posadzka cementowa grubości ok. 6 cm, na piętrze styropian grubości 3 cm, folia PCV, posadzka cementowa ok. 6 cm</li> </ol> <p>II. Instalacje wewnętrzne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Instalacja elektryczna – podtynkowa bez osprzętu</li> <li>2. Instalacja telewizyjna – podtynkowa bez osprzętu</li> <li>3. Instalacja internetowa - jako wyposażenie dodatkowe</li> <li>4. Instalacja wodociągowa – w systemie PCV bez białego montażu</li> <li>5. Instalacji kanalizacyjna - w systemie PCV podłączona do miejskiej sieci</li> </ol>
--	--

	<p>kanalizacyjnej</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Instalacja centralnego ogrzewania – wyposażona w piec gazowy, grzejniki oraz miejscowo w ogrzewanie podłogowe</li><li>7. Instalacja domofonowa- jako wyposażenie dodatkowe</li><li>8. Instalacja gazowa – natynkowa z rur stalowych, zasilająca piec gazowy</li><li>9. Instalacja alarmowa – jako wyposażenie dodatkowe według indywidualnych uzgodnień z klientem</li></ol> <p>III. Przyłącza zewnętrzne:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Przyłącze energetyczne</li><li>2. Przyłącze wodociągowe</li><li>3. Przyłącze gazowe</li><li>4. Przyłącze kanalizacyjne</li></ol> <p>IV. Infrastruktura zewnętrzna:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Miejsca parkingowe i wejścia do lokali – kostka brukowa betonowa</li><li>2. Ogrodzenie zewnętrzne – metalowe-panelowe wysokości ok. 150cm</li></ol> <p>Nie wykonuje się drzwi wewnętrznych, parapetów wewnętrznych, wykończeń podłóg i schodów oraz białego montażu (w tym kranów). Balustrad schodowych ,malowania ścian i sufitów</p> <p>Wszystkie prace dodatkowe (wyposażenie dodatkowe) muszą być uzgodnione na etapie stanu surowego otwartego.</p>
--	--

**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa:**

**Załączniki:**

1. Rzut każdej kondygnacji budynku
2. Wzór umowy deweloperskiej