



RITEX
DEVELOPMENT



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

01.07.2024

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RITEX DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa KRS 0000790817	
Adres	Gniewomierz 177 59-241 Legnickie Pole	Gniewomierz 177 59-241 Legnickie Pole
Nr NIP i REGON	NIP 6912543667	REGON 382891603
Nr telefonu	Biuro dewelopera: 76 746 16 05	Biuro sprzedaży: 539 520 667
Adres poczty elektronicznej	biuro@ritex-development.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.ritex-development.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Złotoryjska 64, 59-220 Legnica
Data rozpoczęcia	01.01.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.05.2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Złotoryjska 64, 59-220 Legnica
Data rozpoczęcia	01.01.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.05.2021
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	ul. Nowa, Szpitalna, Grodzka, działka nr 1440, 233/1, 233/2, 233/8, 843/4, obręb Stare Miasto
Nr księgi wieczystej	LE1L/00075158/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak. Deweloper zastrzega prawo do obciążenia księgi wieczystej hipoteką na zabezpieczenie kredytu finansującego niniejsze przedsięwzięcie deweloperskie.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Teren, na którym planuje się zabudowę, położony jest w ścisłym centrum miasta Legnicy w obrębie Stare Miasto. Teren od płn-wsch. i od płn-wsch sąsiaduje z obiektem handlowym "Galeria Piastów" usytuowanym na działce nr 837, Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej. Teren objęty strefą obserwacji archeologicznej - OW. Przedmiotowy teren znajduje się częściowo na terenie, dla którego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi jest średnie, czyli występuje raz na 100 lat. W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się: Ul. Nowa 5: • Około 150 m na północ – Plac zamkowy – Historyczny plac z zabytkowym Zamkiem Piastowskim. • Około 50-200 m na północ – Kamienice mieszkalne – Typowa zabudowa miejska z wieloma kamienicami, często z parterami użytkowymi (sklepy, małe firmy) • Około 500 m na wschód – Centrum Handlowe • Około 800 m na południe – Dworzec Kolejowy Legnica – Główny węzeł komunikacyjny, umożliwiający podróże regionalne i międzynarodowe • Około 100-300 m na południe – Kamienice mieszkalne – Kolejne budynki mieszkalne z parterami użytkowymi • Około 300 m na zachód – Park Miejski – Duży park oferujący tereny zielone i rekreacyjne. • Około 200-400 m na zachód – Zabytkowe budynki – Liczne budowle o znaczeniu historycznym, które mogą być objęte ochroną konserwatorską. Ul. Grodzka 7 • Około 150 m na północ – Zamek Piastowski – Jedno z najważniejszych zabytków w Legnicy, będący atrakcją turystyczną oraz miejscem historycznym. • Około 100 m na północ – Plac Zamkowy – Przestrzeń publiczna z możliwością organizacji wydarzeń miejskich. • Około 200 m na wschód – Ulica Młynarska – Główna ulica handlowa z licznymi sklepami, restauracjami oraz usługami. • Około 250 m na wschód – Katedra św. Piotra i Pawła – Główna katedra diecezji legnickiej, istotny punkt sakralny i turystyczny. • Około 100 m na południe – Ulica Nowa – Zabudowa mieszkalna z punktami handlowo-usługowymi na parterach budynków. • Około 50-200 m na południe – Kamienice mieszkalne – typowa zabudowa miejska. • Około 400 m na zachód – Park Miejski – Tereny zielone i rekreacyjne. Ul. Szpitalna 4c • Około 300 m na północ – Instytucje publiczne – Urzędy, biura oraz inne budynki administracyjne. • Około 100-300 m na północ – Kamienice mieszkalne – Mieszkania oraz lokale użytkowe.

	• Około 200 m na wschód – Przychodnie lekarskie – Kompleksy medyczne oferujące różne usługi zdrowotne. • Około 200 m na wschód – Apteki – Sklepy farmaceutyczne. • Około 400 m na południe – Ulica Złotoryjska – Jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta, może powodować zwiększony ruch i hałas. • Około 600 m na południe – Centrum Handlowe Ferio – Sklepy i punkty usługowe. • Około 300 m na zachód – Park Miejski – Zielone tereny rekreacyjne. • Około 200-400 m na zachód – Zabytkowe budynki – Obiekty o znaczeniu historycznym Strefy ochronne i uciążliwe: • Strefy ochrony konserwatorskiej: W obszarze znajdują się liczne zabytki, co wymaga przestrzegania przepisów dotyczących ochrony zabytków i uzyskiwania odpowiednich pozwoleń na prace budowlane. • Strefy ochrony środowiskowej: Bliskość parków miejskich wymaga dbałości o zieleń i ochronę środowiska. • Uciążliwości: Możliwy wzmożony ruch i hałas w okolicach głównych ulic oraz szpitala, szczególnie na ulicy Złotoryjskiej i wokół szpitala miejskiego. Podsumowując, inwestycje na działkach przy ulicach Nowa 5, Grodzka 7, Szpitalna 4c są korzystnie położone, blisko kluczowych punktów miejskich, ale wymagają uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz potencjalnych uciążliwości związanych z ruchem i działalnością usługową.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XLII/440/06 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Staromiejskiego Centrum w Legnicy
	Miejscowy plan rewitalizacji – nie dotyczy	
	Miejscowy plan odbudowy – nie dotyczy	
	Inne – nie dotyczy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowej i usługowej Funkcje dopuszczalne: zieleń urządzone, obiekty infrastruktury technicznej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu 1.10 Brak maks. wskaźnika intensywności zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu - 13,5 m Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - szczytu lub akcentu architekt. - 18,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,05
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	zabudowa mieszkaniowa - 1 mp/1,9 mieszkania obiekty handlowe - 1mp/50m ² p.u.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Planowana inwestycja nie zalicza się do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Przedmiotowy teren znajduje się częściowo na terenie, dla którego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi jest średnie, czyli występuje raz na 100 lat. Dla planowanej inwestycji uzyskano pozwolenie wodnoprawne.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej. Teren objęty strefą obserwacji archeologicznej - OW.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren miasta Legnicy znajduje się poza granicami oddziaływania terenu górniczego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Celem obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy uzyskano od zarządcy drogi (ZDM Legnica) dwie decyzje lokalizacyjne na zjazdy z ul. Szpitalnej i z ul. Grodzkiej. Obie ulice w liniach rozgraniczających posiadają jezdnię oraz obustronne chodniki.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ścieki/ nieczystości płynne Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane przyłącza ks do miejskiej kanalizacji sanitarnej - na podstawie t.w.p. wydanych przez LPWiK. 2. Woda do celów bytowo-gospod. Dostawa wody – projektowane przyłącza z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Grodzkiej i Nowej - na podstawie t.w.p. wydanych przez LPWiK. 3. Dla projektowanej zabudowy zostały wydane techniczne warunki przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wydane przez ZDM w Legnicy - pismo z dnia 29.10.2021 r. 4. Ogrzewanie projektowanej zabudowy i ciepła woda użytkowa z węzła cieplnego usytuowanego w części piwnicznej budynku. Dostawa ciepła z ciepłowni miejskiej na podstawie technicznych warunków przyłączenia wydanych przez WPEC Legnica
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy usługowej - wielofunkcyjny obiekt handlowo-usługowo-rekreacyjny (ogólnomiejskie centrum handlowe) Funkcje dopuszczalne: mieszkalnictwo, obiekty infrastruktury technicznej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	minimalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu 1,25 Brak maks. wskaźnika intensywności zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu -12,2 m maksymalna wysokość kalenicy, zwieńczenia konstrukcji dachu i doświetlenia pasaży (świetlika) – 18,0 m maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – szczytu -18,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – 0,03
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	zabudowa mieszkaniowa - 1 mp/1,9 mieszkania obiekty handlowe - 1mp/50m ² p.u.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie dotyczy	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6) , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- Uchwała Nr XLII/440/06 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Staromiejskiego Centrum w Legnicy - Uchwała nr XL/292/97 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 kwietnia 1997 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy KARTUZY w Legnicy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie odnotowano uchwał o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie odnotowano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	miejscowych planach odbudowy	Nie odnotowano miejscowego planu odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie odnotowano map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Obwieszczenie Prezydenta Miasta Legnicy o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: Przebudowa drogi gminnej - ul. Powstańców Śląskich w Legnicy- nr decyzji 116/2024 (26.06.2024)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych

	strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym
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	42/2022, Prezydent Miasta Legnicy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę	23.03.2022 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	01.05.2022 – 30.12.2024	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462) oraz z Polską Normą PN-ISO 9836-1997.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% - środki własne, 75% - kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 0,45%,
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych, wpłacanych przez nabywcę (na ustanowione dla niego subkonto) na cele określone w umowie deweloperskiej, a wypłata zdeponowanych środków będzie następować zgodnie z harmonogramem określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym, na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych złożonej przez Dewelopera. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera przez wyznaczoną przez Bank osobę. Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego reguluje umowa zawarta z Bankiem, które to dokumenty są do wglądu dla Nabywcy.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	I ETAP (15%) 30.06.2022: Ogrodzenie terenu budowy, geodezyjne wytyczenie lokalizacji budynku. Wykonanie zabezpieczenia wykopu w formie palisady żelbetowej II ETAP (10%) 30.12.2022: Wykonanie wykopu, płyty fundamentowej, ścian fundamentowych oraz słupów kondygnacji podziemnej. III ETAP (10%) 31.03.2023: Podciągi i strop nad garażem, IV ETAP (10%) 30.06.2023: Konstrukcja parteru wraz ze stropem nad parterem. V ETAP (10%) 31.10.2023: Konstrukcja I, II oraz III piętra wraz ze stropami. VI ETAP (10%) 31.02.2024: Konstrukcja IV piętra wraz ze stropem nad IV piętrem, konstrukcja poddasza, ściany działowe I-IV piętra. VII ETAP (15%) 30.06.2024: Dach, okna I-IV piętra, instalacja podtynkowa i podposadzkowa el. i sanit. I, II i III piętra, tynki i posadzki I piętra. VIII ETAP (10%) 31.08.2024: Instalacja podtynkowa i podposadzkowa el. i sanit. IV piętra, tynki i posadzki II i III piętra, wykonanie przyłączy wod-kan oraz przyłącza do sieci ciepłej wraz z węzłem cieplnym, elewacja. IX ETAP (10%) 31.12.2024: Okna/szklana fasada parteru, tynki i posadzki IV piętra, zakończenie prac wykończeniowych, tj. malarskich i płytkarskich, docieplenie i zabudowa poddasza, montaż grzejników, montaż opraw oświetleniowych, zagospodarowanie terenu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Na ustalenie ostatecznej ceny sprzedaży mają wpływ: 1. powstałe ze względów technologicznych w związku z realizacją prac budowlanych różnice obmiarowe powierzchni lokalu pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu a jego powierzchnią rzeczywistą, stwierdzoną na podstawie obmiarów powykonawczych, wykonanych po zakończeniu prac, w następujący sposób: a) w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu lub powierzchnia komórki lokatorskiej będzie większa lub mniejsza od powierzchni projektowanej o nie więcej niż 2%, wówczas cena sprzedaży nie ulega zmianie, b) w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu lub powierzchnia komórki lokatorskiej będzie większa od powierzchni projektowanej o więcej niż 2%, wówczas Nabywca przed odbiorem Lokalu będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie Lokalu, z uwzględnieniem ceny za 1m² powierzchni, w terminie 30 dni od otrzymania stosownego zawiadomienia od Dewelopera, c) w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu lub powierzchnia komórki lokatorskiej będzie mniejsza od powierzchni projektowanej o więcej niż 2%, wówczas cena Lokalu zostanie zmniejszona z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni, określonej w ustępie 1 tego paragrafu a Deweloper zwróci na rzecz Nabywcy różnicę w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania od Nabywcy wezwania zawierającego wskazanie numeru rachunku bankowego właściwego do dokonania zapłaty, przy czym wezwanie to nie może zostać wysłane wcześniej niż przed dokonaniem odbioru Lokalu; d) Deweloper po dokonaniu inwentaryzacji powykonawczej poinformuje Nabywcę o wyniku obmiaru wykonanego w ramach inwentaryzacji, a także przekaze informację o cenie określonej zgodnie z poprzednimi ustępami, jeżeli powierzchnia ustalona w wyniku obmiaru powykonawczego różni się będzie od powierzchni projektowanej, e) jeżeli jednak różnica pomiędzy powierzchnią rzeczywistą, a powierzchnią projektowaną będzie większa niż 2%, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnej informacji o powierzchni rzeczywistej wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej.

	2.wprowadzane przez Nabywcę zmiany aranżacyjne, 3.zmiana stawki podatku VAT.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie z Art.29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1.jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22; 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; 3.jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 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; 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, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. 7.w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu o więcej niż 2 %, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji o zmianie stawki lub zmiany powierzchni. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 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 umowy deweloperskiej. 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. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego 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 nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio	

do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

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,
3) kopią pozwolenia na budowę z ewentualnymi decyzjami zamiennymi;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
5) projektem architektoniczno-budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie – po jej uzyskaniu;
Powyższe informacje uzyskać można w godzinach od 09:00 -17:00 od poniedziałku do piątku (w dniach roboczych z wyjątkiem sobót) w biurze sprzedaży.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego	zł za m2	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	m2	
Cena lokalu mieszkalnego	zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.04.2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji w budynku	5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna
	technologia wykonania budynków	zgodnie z projektem oraz standardem wykonania
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie z projektem oraz standardem wykonania
	liczba lokali w budynku	85 lokali mieszkalnych 12 lokali usługowych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	67 miejsc postojowych garażu wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej oraz na parterze
	dostępne media w budynku	zgodnie z projektem oraz standardem wykonania
	dostęp do drogi publicznej	budynek położony bezpośrednio przy drodze publicznej – wjazd z ulicy Szpitalnej oraz ul. Grodzkiej.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych			
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	ogółem powierzchnia m ²		
	Przedpokój		m ²
	Pokój + aneks kuchenny		m ²
	Pokój		m ²
	Łazienka		m ²
	Zakres prac wykończeniowych - zgodnie z projektem oraz standardem wykonania		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego			
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego			
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym			
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego			
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego			

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).