



KSIĄŻĘCA
— 24 —

CZĘŚĆ OGÓLNA

29.06.2022

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Deweloper 2 RITEX DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa KRS 0000846535
Adres	Gniewomierz 177 59-241 Legnickie Pole
Nr NIP i REGON	NIP 6912549078 REGON 386323681
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

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
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. Książęca 24, działka nr 1300, obręb Fabryczna		
Nr księgi wieczystej	LE1L/00042380/9		
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		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek – Uchwała Rady Miejskiej Legnicy nr XXVI/277/04 z dnia 25.10.2004.	przeznaczenie w planie	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług	
	dopuszczalna wysokość zabudowy	5 kondygnacji + użytkowe poddasze	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	90%	
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	Brak informacji		
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	410/2021, Prezydent Miasta Legnicy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	15.11.2021 – 31.05.2023		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.12.2023		
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	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	kredyt 0 % środki własne 100% W przypadku zaciągnięcia kredytu inwestorskiego w PKO BP SA procentowy udział źródeł finansowania może ulec zmianie.		
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	zamknięty
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności terminie określonym w umowie		
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	PKO BP SA
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	I ETAP (10%) 30.11.2021: Nabycie gruntu, dokumentacja projektowa budowlana oraz wykonawcza, pozwolenie na budowę, ogrodzenie terenu budowy, geodezyjne wytyczenie lokalizacji budynku. II ETAP (10%) 31.01.2022: Wykonanie wykopu wraz z terenowymi badaniami archeologicznymi, posadowienie pośrednie w formie pali wraz z płytą fundamentową, słupy i ściany fundamentowe. III ETAP (15%) 30.04.2022: Podciągi i strop nad garażem, ściany konstrukcyjne parteru wraz ze stropem nad parterem. Ściany konstrukcyjne I piętra wraz ze stropem nad I piętrzem. IV ETAP (10%) 31.05.2022: Ściany konstrukcyjne II piętra wraz ze stropem nad II piętrzem. V ETAP (10%) 31.07.2022: Ściany konstrukcyjne III piętra wraz ze stropem nad III piętrzem. Ściany działowe parteru i I piętra. VI ETAP (10%) 31.08.2022: Ściany konstrukcyjne IV piętra wraz ze stropem nad IV piętrzem, ściany konstrukcyjne poddasza. Ściany działowe II i III piętra, okna parteru, I piętra. Instalacja podtynkowa i podposadzkowa el. i sanit. parteru i I piętra. VII ETAP (15%) 31.10.2022: Ściany działowe IV piętra. Okna PCV II i III piętra. Instalacja podtynkowa i podposadzkowa el. i sanit. II i III. Tynki i posadzki parteru i I piętra. VIII ETAP (10%) 31.12.2022: Instalacja podtynkowa i podposadzkowa el. i sanit. IV piętra, dach, elewacja, okna IV piętra, tynki i posadzki II, III. Montaż grzejników. Wykonanie przyłączy wod-kan oraz przyłącza do sieci ciepłej wraz z węzłem cieplnym. IX ETAP (10%) 28.02.2023: Tynki i posadzki IV piętra, zakończenie prac wykończeniowych, tj. malarskich i płytkarskich, docieplenie i zabudowa poddasza, 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 różnić 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	
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 oraz 7 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
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 użytkowania 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: Będzie wydawana przez bank udzielający kredytu na współfinansowanie budowy po wpłacie przez nabywców pełnej ceny sprzedaży za dany lokal podlegający wyodrębnieniu.
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 m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	 zł za m2	
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 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	84 lokali mieszkalnych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	40 miejsc postojowych w podziemnym garażu wielostanowiskowym
	dostępne media w budynku	zgodnie z projektem oraz standardem wykonania
	dostęp do drogi publicznej	budynek położony bezpośrednio przy drodze publicznej – wjazd z ulicy Franciszkańskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych		

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	ogółem powierzchnia m ²	
	Przedpokój	m ²
	Pokój dzienny z aneksem	m ²
	Sypialnia	m ²
	Łazienka	m ²
	Zakres prac wykończeniowych - zgodnie z projektem oraz standardem wykonania	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

Wzór umowy deweloperskiej
Standard wykonania, powołany w treści prospektu powyżej,
Klauzula informacyjna RODO.