

PROSPEKT INFORMACYJNY
przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Rejtana Park”

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Felsztyńskiego Vision Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi KRS: 0000878821	
Adres	ul. Piotrkowska 44 Łódź 90-265	
Nr NIP i REGON	(NIP) 7252305978	(REGON) 387949164
Nr telefonu	513-665-195 lub 535-929-117	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rejtanapark.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rejtanapark.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.

Spółka pod nazwą Felsztyńskiego Vision Development Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną przez wspólników w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Felsztyńskiego 10.

Spółka celowa należy do grupy inwestycyjnej, powiązanej osobowo i kapitałowo z innymi spółkami celowymi zawiązanymi w celu realizacji indywidualnych przedsięwzięć deweloperskich. Grupa inwestycyjna realizuje obecnie II etap przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 44 w Łodzi (www.piotrkowska44.pl). Ponadto spółki powiązane z Deweloperem realizują przedsięwzięcie deweloperskie w ramach inwestycji Kopernika 15 Nova Fabryka w Łodzi (www.kopernika15.pl). W ramach zrealizowanych inwestycji grupa inwestycyjna wykonała inwestycje: Ville Sommo (Łódź, ul. Grabińska), Apartamenty Curie (www.apartamentycurie.pl) oraz Widzewska Park (www.widzewskapark.pl) .

Przykłady inwestycji zrealizowanych przez grupę inwestycyjną:

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE
DEWELOPERA****PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**

Adres	Łódź. Ul. Sienkiewicza 53 (www.sienkiewicza53.pl)
Data rozpoczęcia	06.06.2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.XI.2019 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łódź, ul. Mari Curie – Skłodowskiej 8 (www.apartamentycurie.pl)
Data rozpoczęcia	III.2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	VI. 2020 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE

Adres	Łódź. Ul. Milionowa 104 a (www.widzewskapark.pl)
Data rozpoczęcia	16.09.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	17.02.2021 r.

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	Łódź ul. Felsztyńskiego 10, obręb G-1 , działka nr 239/4, 241/2, 241/3, 240/1 oraz 361, o łącznym obszarze 0,3360 ha
Nr księgi wieczystej	LD1M/00014676/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni	Nie dotyczy

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

działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu, w którym zlokalizowana jest inwestycja. Sąsiedztwo inwestycji: tereny mieszkaniowe o wysokiej i średniej intensywności zabudowy, tereny usług różnych i handlu, kultu religijnego, usług oświaty, zdrowia, zieleni parkowej, trwałych użytków zielonych, ulic zbiorczych, ulic dojazdowych.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: od 8 m do 16,8 m, a poza wytyczonym pasem zabudowy pierzejowej do 30 m.
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki - max. 70%.
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	Lista realizowanych lub planowanych inwestycji w bezpośredniej okolicy inwestycji Rejtana Park zgodnie ze danymi zamieszczonymi na stronie Urzędu Miasta Łodzi (https://uml.lodz.pl/dla-mieszkancow/plan-dla-osiedli/lodz-buduje-dzielnice-archiwum/): 1. Remont ul. Obywatelskiej 2. Modernizacja dworca kolejowego Łódź-Chojny 3. Remont chodnik po stronie południowej na odcinku od ul. Bratysławskiej do ul. Maratońskiej wraz zagospodarowaniem otoczenia. 4. Remont nawierzchni, stworzenie miejsca parkingowe oraz miejsca postojowe dla rodziców przywożących dzieci do Miejskiego Żłobka nr 13. 5. Planowana modernizacja ul. Wróblewskiego na odcinku od Aleja Politechniki do ul. Wólczańskiej wraz ze skrzyżowaniem ul. Wróblewskiego z ul. Wólczańską oraz ul. Czerwonej.	
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	PREZYDENT MIASTA ŁODZI, DECYZJE OZNACZONE NR: DAR-UA-II.1548.2017 z dn. 02.08.2017 r.	

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).

	Przeniesienie decyzji na spółkę Felsztyńskiego Vision Development Sp. z o.o. DPRG-UA-XIV.424.2021 z dn. 19 lutego 2021 r.		
	Prawomocna decyzja nr 233/2023 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2023 roku na mocy której Deweloper uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego powstałego w ramach inwestycji.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych 03.2021 r. Termin zakończenia prac budowlanych 03.2023 r. – prace zakończono		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Przeniesienie własności nastąpi w terminie do2024 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloper-skiego	Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinnna. Inwestycja obejmuje: budowę jednego budynku mieszkaniowo-usługowego wraz z garażami, budowę urządzeń budowlanych (m.in. z niezbędną infrastrukturą), budowę jednego zjazdu z ul. Felsztyńskiego, przebudowę dwóch istniejących zjazdów z ul. Felsztyńskiego w Łodzi.		
	Położenie budynku na nieruchomości.	Zgodnie z załącznikiem PZT	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	wg normy PN-ISO 9836		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	- wkład własny – 30%		
	- kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności – 70%		
	<i>Deweloper częściowo realizował inwestycję ze środków pochodzących z umowy kredytowej o nr U0003514204174 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności, zawartej w dniu 05 maja 2021 roku zawartej z Alior Bank S.A. oraz umowy kredytowej nr U0003514209297 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 05 maja 2021 roku, zawartej z Alior Bank S.A.</i>		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	Nie dotyczy		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach			

	Numer Etapu	Opis etapu	Szacunkowa wysokość kosztów danego etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (wyrażona w %)	Planowany termin wykonania etapu
	1	Zakup nieruchomości, opracowanie dokumentacji projektowej (projekt budowlany i wykonawczy), organizacja placu budowy, rozbiórki	20%	kwi.21
	2	Wykonanie stanu zerowego budynku (zabezpieczenia wykopu, roboty ziemne, płyta fundamentowa, ściany fundamentowe, stropy nad garażem, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne, zasypki)	10%	lip.21
	3	Wykonanie stanu surowego budynku (ściany murowe, żelbetowe, słupy i podciąg, stropy)	25%	gru.21
	4	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (ściany działowe, pokrycie dachu, stolarka okienna, słusarka aluminiowa)	10%	maj.22
	5	Rozporządzenie instalacji wewnętrznych (elektryczna i teletechniczna, wod-kan i c.o.), tynki, wylewki	15%	lip.22
	6	Wykonanie elewacji, wentylacja mechaniczna i hybrydowa, stolarka wewnętrzna, balustrady zewnętrzne, zagospodarowania terenu, wykonanie przyłączy wod-kan, energetycznego, dostawa i montaż windy	10%	lis.22
	7	Doprowadzenie prac do stanu deweloperskiego (wykończenie części wspólnych, zabudowy G/K i docieplenia, balustrady wewnętrzne, mała architektura), otrzymanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie	10%	mar.23
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji				
Ceny nie podlegają waloryzacji.				

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: 1) w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.: a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 2) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule 12.5 Umowy; 3) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 4) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 5) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 6) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 7) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 8) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania
--	--

	Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.). Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: 1) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej w terminie lub wysokości określonych w Umowie, 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; 2) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, 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 hipoteczność 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:	
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;	
ad 1-5: Dostępne w Biurze sprzedaży: ul. Piotrkowska 44 90-265 Łódź.	
CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	10 100 zł/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 - 10	od ul. Felsztyńskiego: • 1 kondygnacja podziemna (parking) • 5 kondygnacji naziemnych od strony parku Rejtana: • 1 kondygnacja podziemna (parking) • 9 kondygnacji naziemnych
	technologia wykonania	Obiekt w konstrukcji tradycyjnej, Ławy fundamentowe, ściany zewnętrzne żelbetowe lub murowane, ściany wewnętrzne murowane. Stropy żelbetowe. Stropodach z izolacją termiczną, kryty papą. Ściany fundamentowe żelbetowe, ściany zewnętrzne murowane z cegły wapienno-piaskowej (silikat) Ściany wewnętrzne nośne z cegły wapienno-piaskowej (silikat). Elewacja wykonana częściowo w technologii lekko-mokrej z wyprawą z tynku lub okładziną ceglana. Stolarka okienna PCV, trójszybową, pięciokomorową w kolorze zgodnym z projektem. Instalacje i przyłącza przedsięwzięcia deweloperskiego: Centralne ogrzewanie z węzła ciepłego zasilanego przez Zakład Sieci Ciepłej. Dla każdego mieszkania zaprojektowano indywidualną instalację wyposażoną w armaturę odcinającą, regulacyjną i pomiarową. Grzejniki płytowe z głowicą termostaticzną, w łazienkach drabinkowe

	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Klatki schodowe wykończone tynkiem maszynowym malowane, na posadzkach płytki gresowe, na biegach schodów płytki gresowe schodowe, ryflowane. Windy osobowe we wszystkich klatkach schodowych zjeżdżające do poziomu -1. Stanowiska garażowe dostępne z poziomu terenu. Skrzynki na listy w każdej klatce schodowej w ilości odpowiadającej ilości mieszkań oraz jedna przeznaczona na zwrot korespondencji. Domofony zainstalowane przed wejściem do klatek schodowych. Teren w całości ogrodzony, ogrodzenie prefabrykowane, panelowe. Brama otwierana automatycznie z zasilaniem elektrycznym. Tereny zielone z uwzględnieniem elementów małej architektury. Komunikacja wewnętrzna: kostka brukowa betonowa. Teren zagospodarowany wyłącznie na potrzeby mieszkańców. Oświetlenie terenu lampami LED.
	liczba lokali w budynku	Łącznie w budynkach 125 lokali mieszkalnych.
	liczba miejsc garażowych i postojowych	126 miejsc postojowych w obrębie parkingu zlokalizowanych na parterze oraz na poziomie -1.
	dostępne media w budynku	energia elektryczna, kanalizacja, zimna woda, ciepła woda użytkowa i c.o. - miejskie, telewizja kablowa, Internet
	dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr o powierzchni usytuowany na piętrze (..... kondygnacji)	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Mieszkanie pokojowe składające się zo łącznej powierzchni Mieszkanie wykonane zgodnie ze standardem wykończenia załączonym do prospektu.	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Standard prac wykończeniowych budynku, części wspólnych i lokali.
2. Struktura pomieszczeń oraz powierzchnie lokali mieszkaniowych.
3. Wzór umowy deweloperskiej.