

Stan na dzień
sporządzenia prospektu
informacyjnego

Szczecin, czerwiec 2013 r.

PROSPEKT
INFORMACYJNY
Przedsięwzięcie
deweloperskie
"Osiedle domków
jednorodzinnych w
zabudowie szeregowej
Wołczkowo, ul.
Gruszkowa"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA	
DANE DEWELOPERA	
Deweloper	"GRAZ" Gruszka Andrzej, Gruszka Zbigniew Spółka Jawna
Adres	70-472 Szczecin, pl. Zgody 1/A
Nr NIP i REGON	852-050-05-23 5458880
Nr telefonu	91 433 74 90, 91 433, 09 71
Adres poczty elektronicznej	biuro@graz.com.pl
Nr faksu	91 433 46 49
Adres strony internetowej dewelopera	www.graz.com.pl
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA:

Spółka Jawna GRAZ jako prywatne przedsiębiorstwo funkcjonuje od 1981 roku, a od 1992 zajmuje się budownictwem. Jesteśmy firmą rodzinną, stanowimy zgrany zespół, co jest silną stroną realizowanego przez nas biznesu. Wieloletnie doświadczenie nauczyło nas spełniać oczekiwania odbiorców mieszkań i domów, zarówno pod względem architektonicznym, zastosowanych technologii, jakości i terminowości wykonawstwa. Wiedza pozyskana w toku działalności deweloperskiej pozwala nam zapewnić uczciwą, rzetelną i fachową obsługę transakcji.

Działamy na terenie Szczecina i okolic, gdzie cieszymy się ugruntowaną i utrwaloną przez lata pozycją na rynku oraz zaufaniem klientów.

W naszej dotychczasowej ofercie znalazły się: nowe mieszkania w Szczecinie, nowe lokale użytkowe w Szczecinie, nowe domy w Szczecinie i okolicach.

Poszukując nowych mieszkań i domów na rynku szczecińskim, z racji współpracy, znajdziecie Państwo naszą ofertę nie tylko na naszej stronie internetowej, ale również w agencjach nieruchomości, u pośredników nieruchomości oraz w biurach nieruchomości. Firma współpracuje z wieloma bankami.

Jako pierwszy budynek, w roku 2000 powstała kamienica przy ul. Chmielewskiego 18D w Szczecinie. W budynku znajduje się 27 mieszkań oraz 14 garaży w piwnicy. Mieszkania na parterze posiadają ogromne tarasy. Kolejną budową (zakończona w 2001 roku) była budowa budynku dla obecnie Narodowego Funduszu Zdrowia przy ul. Arkońskiej 54 w Szczecinie. Równocześnie powstawał budynek -plomba przy ul. Szarotki 19, gdzie powstało 15 mieszkań. Na ostatniej kondygnacji mieszkania dwupoziomowe posiadają ogromne tarasy. W roku 2002 wybudowaliśmy kompleks 45 garaży przy ul. Fieldorfa w Szczecinie. W tym samym czasie budowaliśmy budynek wielorodzinny przy ul. Chmielewskiego 18E.

Budowa została zakończona w 2003 roku. W budynku jest 33 mieszkania. W roku 2005 zakończyliśmy budowę kompleksu trzech budynków przy ul. Dąbrowskiego 4 i 5 oraz ul. Potulickiej 36. W sumie wybudowanych zostało tam 86 mieszkań, 5 lokali usługowych oraz garaże w podziemiu. Kolejna inwestycja powstała w roku 2007 na Pomorzanach przy ul. Inowrocławskiej. Mały, kameralny budynek posiada 12 mieszkań oraz garaże w podziemiu. Równocześnie powstał budynek na Pogodnie przy ul. Marii Konopnickiej 36, w którym powstało 5 mieszkań oraz garaże w podziemiu. Również w roku 2007 zakończona została budowa szeregowca w Dobrej Szczecińskiej przy ul. Granicznej, gdzie powstało 23 domki.

Spółka nasza jako pierwsza na rynku deweloperskim wprowadziła bardzo wysoki standard części wspólnych oddawanych inwestycji. Klatki schodowe wykonane z marmuru lub granitu, energooszczędne systemy oświetlenia. Wszystkie realizowane przez nas obiekty oddane do użytku charakteryzują się niskimi kosztami eksploatacji dzięki wprowadzeniu energooszczędnych materiałów i nowych technologii.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać o ile istnieją trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie

Adres	Szczecin, ul. Legionów Dąbrowskiego 12, 13, 14; Przedsięwzięcie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażem podziemnym. w doskonałej lokalizacji w centrum Szczecina. W skład zespołu budynków wchodzi dwa budynki. Budynek duży, trzyklatkowy i budynek mały, jednoklatkowy, w którym jest 12 mieszkań. W sumie inwestycja ma osiemdziesiąt cztery mieszkania oraz garaże i miejsca parkingowe w podziemiu. W budynkach zamontowane są windy.
Data rozpoczęcia	Inwestycja rozpoczęta została w dniu 10 października 2006 roku zgodnie z pozwoleniem na budowę DECYZJA nr 1416/06 wydanym przez Urząd Miasta Szczecina w dniu 15.09.2006 r., znak WUiAB/IIB/IŻ/73531/296/06, UNP:45590/WUiAB/-I/06 oraz zaświadczeniem z dnia 12.12.2006 r., że powyższa decyzja jest ostateczna – znak WUiAB/IIB/IŻ/7359/142/06, UNP:68579/WUiAB/-XV/06
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Dnia 4 kwietnia 2008 roku pismem znak PINB-ROP/DD/SK/7353/8992/1412/08 Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie zaświadcza, że: decyzja z dnia 04.01.2008 r. znak PINB-ROP/DD/SK/7353/8992/07/08 o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdującego się przy ul. Legionów Dąbrowskiego 13 w Szczecinie i decyzja z dnia 21.02.2008 r. znak PINB-ROP/DD/SK/7114/301/08 o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami znajdującego się przy ul. Legionów Dąbrowskiego 14 w Szczecinie, oraz, że decyzja z dnia 11.03.2008 r. znak PINB-ROP/DD/SK/7114/193/1281/08 o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, znajdującego się przy ul. Legionów Dąbrowskiego 15 w Szczecinie są ostateczne.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wołczkowo, ul. Forsycji 1 – 24; Inwestycja polegała na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
Data rozpoczęcia	Rozpoczęcie robót nastąpiło w dniu 29 lipca 2008 roku zgodnie z pozwoleniem na budowę DECYZJA nr 796/2008 z dnia 26.06.2008 r., znak AB.GS.7351-322 D/08

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Zawiadomienie o zakończeniu budowy złożone zostało 08.09.2010 r., a 29.09.2010 Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Policach zaświadczył, że nie wniesiono do zawiadomienie sprzeciwu – inwestycja została zakończona.
OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Szczecin, ul. Marii Konopnickiej 41A; Ostatnio ukończonym projektem realizowanym przez spółkę jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w prestiżowej dzielnicy Szczecina – na Pogodnie, przy ul. Marii Konopnickiej 41A. W nowoczesnym architektonicznie budynku zlokalizowanych jest sześć komfortowych mieszkań na trzech kondygnacjach. W podziemiu znajduje się garaż z miejscami parkingowymi.
Data rozpoczęcia	Budowa rozpoczęta została 16.02.2010 r. zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 1856/09 z dnia 08.12.2009 r. znak WUiAB/III/GD/73531/68/09, UNP:12405/WUiAB/-I/09 oraz zaświadczeniem z dnia 26.01.2010 r. o braku odwołań do niniejszego pozwolenia, znak WUiAB/III/GD/7359/49/10, UNP:3534/WUiAB/XV/10
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	W dniu 18.08.2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie zaświadczył, że decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie w dniu 02.08.2011 r. , znak PINB-ROP/GI/7114/4120/354/11, jest ostateczna
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	przeciwko deweloperowi nie toczyło się i nie toczy postępowanie egzekucyjne
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Wołczkowo przy ul. Gruszkowej na działce nr 490/2 , w gminie Dobra

Nr księgi wieczystej	Działka nr 490/2 posiadają księgę wieczystą KW nr SZ2S/00032750/4. Księga prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej wolny jest od wpisów i brak jest na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego zarejestrowanych wniosków o wpis
W przypadku braku księgi wieczystej informacje o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy

		<p>1.)Dla działki 490/2 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja realizowana jest w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. 2.)Dla działek sąsiadujących z dz. nr 490/2 brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Istnieje plan zagospodarowania jedynie dla działek nr 865/5 i 865/6 (Uchwała Rady Gminy Dobrej nr V/70/02 z 14.08.2002 r., Dz. Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego nr 64, poz. 1398, 13.09.2002 r.) – przeznaczenie w planie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p>
--	--	---

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 zawartych w publicznie dostępnych dokumentach na temat przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajdującej się w Wołczkowie na dz. nr 490/2, 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.
---	---

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 869/2010 wydana przez Starostę Polickiego, pismo nr AB.BK.7351-386 D/10, która stała się ostateczna dnia 08.09.2010 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac nastąpiło - 27.09.2010 r. Zakończenie budowy planowane jest na 30.09.2013 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Przeniesienie prawa własności w formie aktu notarialnego nastąpi do 30.09.2013 r.	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	10
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki usytuowane będą równoległe do drogi, pięć po jednej stronie, pięć po drugiej stronie; minimalny odstęp pomiędzy budynkami wyniesie 8,35 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	powierzchnia domu liczona jest na podstawie Polskiej Normy PN- ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	środki własne oraz wpłaty uzyskane od klientów	
	nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	Rozpoczęcie sprzedaży na inwestycji przy ul. Gruszkowej nastąpiło przed dniem wejścia w życie Ustawy, tj. przed 29 kwietnia 2012 r. – w związku z powyższym w/w środki ochrony nie dotyczą powyższej informacji. Brak wymogu założenia rachunku powierniczego zgodnie z art. 37 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku.	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	załącznik nr 3	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W przypadku gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT, nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go przez dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>Stronie nabywającej przysługuje <u>prawo odstąpienia od umowy</u>, jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011, Nr 232, poz.1377) 2) 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 wyżej powołanej ustawy, 3) Spółka pod firmą: „GRAZ” Gruszka Andrzej, Gruszka Zbigniew spółka jawna z siedzibą w Szczecinie nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej powołanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej powołanej ustawy, 6) Spółka pod firmą: „GRAZ” Gruszka Andrzej, Gruszka Zbigniew spółka jawna z siedzibą w Szczecinie nie przeniesie na stronę nabywającą własności lokalu, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. <p>W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, strona nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy <u>w terminie 30 dni</u> od dnia jej zawarcia.</p> <p>Jeżeli odstąpienie przez stronę nabywającą od umowy, nastąpi w przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 1-5, Spółka będzie zobowiązana do zwrotu na rzecz strony nabywającej wpłaconych</p>
---	---

INNE INFORMACJE

Informacje 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;
- 4.) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5.) projektem architektoniczno - budowlanym;

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m2 powierzchni
lokalu mieszkalnego
lub domu
jednorodzinnego

..... zł brutto za 1 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	2
	technologia wykonania	<ul style="list-style-type: none"> - ławy fundamentowe beton B25, - ściany fundamentowe z bloczków betonowych docieplanych styropianem, izolowane przeciwwilgociowo - strop nad parterem monolityczny - strop nad I piętrem drewniany - konstrukcja dachu drewniana - dach kryty dachówką ceramiczną - ściany konstrukcyjne z cegły SILIKAT - polbruk na podjeździe do garażu i i wejściu do budynku - ocieplenie budynku styropianem gr. 15 cm - poddasze ocieplone wełną mineralną gr. 23 cm
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - fundamenty budynku - mur wewnętrzny rozdzielający lokale obustronnie otynkowany - ogrodzenie rozdzielające teren z siatki powlekanej

	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	dostępne media w budynku	prąd, woda, kanalizacja, gaz
	dostęp do drogi publicznej	<p>Dostęp do drogi publicznej zostanie zapewniony od ulicy Słonecznej poprzez prawo użytkowania polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 489/3, 489/5, 489/6 oraz 489/7, oraz przez drogę gminną – działka nr 427/1 oraz przez wewnętrzną drogę, która powstanie z podziału dz. nr 490/2 i dz. nr 527/3.</p> <p>Działka 490/2 jest w trakcie dokonywania podziału geodezyjnego w taki sposób, aby zostały z niej wydzielone działki zabudowane poszczególnymi budynkami budowanymi zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz aby została wydzielona droga wewnętrzna. Według wstępnego projektu podziału (załącznik nr 5) działka stanowiąca drogę wewnętrzną oznaczona jest nr 490/w, w której każdy nabywca lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi będzie nabywał udział do 1/20 części.</p> <p>Działka 527/3 jest w trakcie dokonywania podziału geodezyjnego w taki sposób, aby zostały z niej wydzielone dwie działki, z których jedna - według wstępnego projektu podziału oznaczona nr</p>

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal usytuowany jest po prawej stronie budynku A... patrząc od strony drogi – i oznaczony jest numerem „...”;
--	--

<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>W lokalu mieszkalnym oznaczonym numerem A, znajdującym się na parterze i piętrze budynku oznaczonego literą A6 znajduje się na parterze przedsionek, korytarz, schody, pokój dzienny, kuchnia z jadalnią, łazienka oraz pomieszczenia przynależne: pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 7,70 m² i garaż o powierzchni 18,25 m², na poddaszu znajdują się cztery sypialnie, garderoba, schody, korytarz i łazienka, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 167,50 m², Standard wykończenia</p> <ul style="list-style-type: none"> - okna PCV o współczynniku przenikalności 1,1 - drzwi balkonowe PCV o współczynniku przenikalności 1,1 - tynki zewnętrzne i elewacja - wykończone na gotowo - tynki wewnętrzne gipsowe kat. III - drzwi wejściowe typu antywłamaniowego - drzwi garażowe uchylne standard - instalacja c.o. z piecem gazowym dwubiegowym standardowym - instalacja elektryczna: dwa gniazda w jednym pomieszczeniu plus jeden punkt świetlny, podłączenie trójfazowe do kuchenki elektrycznej, osprzęt biały standard - instalacja gazowa doprowadzona wyłącznie do pieca gazowego - posadzki cementowe zatarte na gładko - przewód dymowy do kominka systemowy z wkładem ceramicznym - schody zewnętrzne - wejście do ogrodu - do indywidualnego wykończenia - strop nad I piętrzem od strony mieszkalnej wykonany z płyty GKF, ocieplony wełną mineralną grubości 23 cm do dalszego indywidualnego wykończenia (siatkowanie, szpachlowanie, ewentualne położenie podłogi na strychu)
--	--

.....
.....
podpis dewelopera lub
osoby uprawnionej do jego
reprezentacji oraz pieczęć
firmowa

Załączniki:

- 1.) Zagospodarowanie terenu z lokalizacją budynku
- 2.) Rzut lokalu mieszkalnego
- 3.) Harmonogram rzeczowo – finansowy
- 4.) Wzór umowy deweloperskiej
- 5.) Wstępny projekt podziału dz. 490/2 i 527/3

Odebrałem/-am/ w dniu w celu zapoznania się z treścią niniejszego dokumentu

Czytelny podpis