Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu 17.02.2026 r.

Materiał stanowi własność GRAZ Deweloper
Kopiowanie oraz wykorzystywanie treści i grafik bez pisemnej zgody właściciela jest zabronione.

PROSPEKT INFORMACYJNY

ul. Księżnej Dąbrówki 40, Szczecin

działka nr **2/54** obręb 3062

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRAZ Gruszka Andrzej Gruszka Zbigniew Spółka Jawna, KRS 0000118575	
Adres	70-472 Szczecin, pl. Zgody 1A	
Numer NIP i REGON	8520500523	5458880
Numer telefonu	91 433 74 90 (+48) 730 735 736	
Adres poczty elektronicznej	**biuro@grazdeweloper.pl**	
Numer faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.grazdeweloper.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 świadcząc szereg usług remontowo – budowlanych zarówno w budownictwie wielorodzinnym jak i jednorodzinnym (między innymi rewitalizacja Kwartału Turzyńskiego). 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) byłą 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.

GRAZ DEWELOPER
Mat stanowi własność GRAZ Deweloper
stywanie treści i grafik
rzenione.

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.
W latach 2008 – 2022 w Wołczkowie zrealizowaliśmy około 50 domów w zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej oraz szeregowej.
Spółka nasza jako pierwsza na rynku deweloperskim wprowadziła bardzo wysoki standard części wspólnych oddawanych inwestycji. Klatki schodowe wykonane y marmuru lub granitu, energooszczędne systemy oświetlenia, windy. Wszystkie realizowane przez nas obiekty oddane do użytku charakteryzują się niskimi kosztami eksploatacji dzięki wprowadzeniu energooszczędnych materiałów i nowych technologii.

PRZYKŁADY UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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 wchodzą 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 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Dnia 4 kwietnia 2008 roku pismem znak PINB-ROP/DD/SK/7353/8992/1412/08 Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie zaświadcza, ze: 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 21.02.208 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, ze 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. Gruszkowa 1 - 24** Inwestycja polegała na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Data rozpoczęcia	Rozpoczęcie prac nastąpiło 27.09.2010 r. 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.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 27.08.2020 PINB.5121.17.D.2020.MM

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**Szczecin, ul. Księżnej Dąbrówki 42;** Ostatnio ukończonym projektem realizowanym przez spółkę jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w dzielnicy Stołczyn w Szczecinie przy ul. Księżnej Dąbrówki 42. W nowoczesnym, prostym architektonicznie budynku zlokalizowanych jest trzydzieści pięć mieszkań na pięciu kondygnacjach. W podziemiu znajdują się komórki lokatorskie oraz dziewięć miejsc garażowych. Na terenie inwestycji znajdują się również miejsca parkingowe.
Data rozpoczęcia	Budowa rozpoczęta została 01.08.2020 r zgodnie z pozwoleniem na budowę Decyzja nr 297/19 z dnia 27.02.2019 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 4 w granicach działki nr 2/42 zprzy ul. Ks. Dąbrówki w Szczecinie.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	W dniu 30.09.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie zaświadczył, że decyzja o pozwoleniu na użytkowanie ROP.5121.127.3722.2024.PW wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie jest ostateczna i prawomocna.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania 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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Inwestycja zlokalizowana jest w Szczecinie przy ul. Księżnej Dąbrówki 40 na działce nr 2/54 obręb 3062 Nad Odrą, która powstała z podziału działki 2/42 (ujawnionej w księdze wieczystej nr SZ1S/00230165/7), zatwierdzonego Decyzją BGM-I.6831.247.2022.IF, RKP-281166 2022 z dnia 27 sierpnia 2024 r. Udział w działce drogowej (prawo niezbędne do korzystania

	z lokalu) numer 2/46 położonej w Szczecinie, obręb 3062 Nad Odrą, która powstała z podziału działki 2/40. Udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/56 (KW SZ1S/00270183/1) – do celów związanych z rekreacją, wypoczynkiem, korzystaniem z placu zabaw. Udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu 2/52 (KW SZ1S/00270182/4) - w celu umożliwienia dojazdu do drogi publicznej i korzystania z infrastruktury, która będzie się na niej znajdowała. Udział w działce drogowej numer 2/46 (KW SZ1S/00230169/5) - prawo niezbędne do korzystania z lokalu. Działka numer 2/54 posiada dostęp do drogi publicznej przez działki numer: 2/46 oraz 2/52.
Numer księgi wieczystej	Działka nr 2/54 posiada księgę wieczystą KW SZ1S/00230165/7. Księga prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka nr 2/52 posiada księgę wieczystą KW SZ1S/00270182/4 Księga prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka nr 2/46 posiada księgę wieczystą KW SZ1S/00230169/5. Księga prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka nr 2/56 posiada księgę wieczystą KW SZ1S/00270183/1. Księga prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działki 2/54, 2/52, 2/46 powstały z podziału działki 2/40, później 2/42).
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	nie dotyczy
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	W promieniu 1 km od nieruchomości przy ul. Księżnej Dąbrówki 40 dominuje zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz rozległe tereny zielone i rekreacyjne. W części zachodniej i południowej występują tereny leśne oraz ogrody działkowe, korzystnie wpływające na warunki środowiskowe i krajobrazowe. We wschodniej części obszaru, wzdłuż Odry Zachodniej, zlokalizowana jest strefa portowo-przemysłowa wraz z infrastrukturą kolejową i magazynową. Funkcja ta może powodować okresowe oddziaływania w postaci zwiększonego ruchu transportowego oraz aktywności logistycznej charakterystycznej dla dzielnic portowych. Lokalizacja zapewnia jednocześnie dobrą dostępność komunikacyjną oraz dostęp do podstawowej infrastruktury

Materiał własność GRAZ Deweloper. Wykorzystywanie treści i grafik bez zgody właściciela jest zabronione.

	społecznej, przy zachowaniu mieszkaniowego charakteru bezpośredniego otoczenia inwestycji.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Dla działki 2/42 w dniu uzyskania pozwolenia na zagospodarowanie terenu (Decyzja 168/14 z dnia 12 lutego 2014 r) oraz pozwolenia na budowę (Decyzja nr 297/19 z dnia 27.02.2019) brak było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja na działce 2/42 realizowana jest w oparciu o decyzję nr 140/12 o warunkach zabudowy z dnia 30.04.2012 r. 2.) Dla działek sąsiadujących z dz. nr 2/40 (dz. nr 12, dz. nr 3 / 4- ul. Dąbrówki, dz. nr 1/3 – ul. Nad Odrą, dz. nr 2/41 – GRAZ S.J., dz. nr 2/38 i 2/39 – FOSFAN S.A) brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzją z dnia 22 lutego 2022 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVII/1016/22), działka 2/42 znajduje się w granicach terenów elementarnych P.T.4031.MW, U oraz P.T.4035.KD.L. MPZP XXXVII/1016/22 z dnia 22.02.2022. ZAŚWIADCZENIE BR-S.6727.312.2023.ALJ z dnia 15.06.2023 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	nie dotyczy

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
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	nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	nie dotyczy

Własność GRAZ Deweloper
Wykorzystywanie treści i grafik bez zgody właściciela jest zabronione.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Maksymalny wskaźnik zabudowy do 24 %
	forma architektoniczna	Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
	usytuowanie linii zabudowy	Od 6 do 10 m od granicy działek drogowych
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren opracowania nie jest objęty ochroną konserwatorską ani nie znajduje się na obszarze chronionej przyrody zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia **22.06.2011 znak WGKiOŚ/II/SB/6220/1/10-8/11** Zastosowane rozwiązania projektowe w pełni respektują przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko, zgodnie z decyzją z dnia 22.06.2011
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

własność GRAZ Deweloper
wykorzystywanie treści i grafik
bez zgody właściciela jest zabronione.

	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	Budynki zlokalizowano tylnymi elewacjami od strony drogi dojazdowej. Od tej drogi prowadzą wjazdy do części parkingowej budynków. Główne wejścia do budynków prowadzą od wewnętrznego dziedzińca Dojazd do wejść do budynków zrealizowano za pośrednictwem pieszo jezdni. Pieszo jezdnia pozwala na bezpośredni dojazd karetki pogotowia do wyjść z budynków.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w media w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną na warunkach zawartych w umowach z zarządcami sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach na temat przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajdującej się w Szczecinie na dz. nr 2/40, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii

Mat... Własność GRAZ Deweloper - wykorzystywanie treści i grafik gody właściciela jest zabronione.

		szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**22.06.2011 znak WGKiOŚ/II/SB/6220/1/10-8/11**
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	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	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie	nie dotyczy

GRAZ DEWELOPER
Własność GRAZ Deweloper
Wykorzystywanie treści i grafik bez zgody Właściciela jest zabronione.

	Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
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
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja numer 168/14 wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 12 lutego 2014 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 1 wraz z zagospodarowaniem terenu dla zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zakresie układu komunikacji wewnętrznej, osiedlowej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym, w granicach działek numer 2/40, 1/3 dr, 3/4dr z obrębu 3062 przy ul. Nad Odrą i Ks. Dąbrówki oraz zjazd z ul. Ks. Dąbrówki w graniach działki 3/4 dr z obrębu 3062, Postanowienie wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z dnia 05 marca 2014 roku znak WUiAB-IV.6740.288.2013.ML prostujące z urzędu oczywistą omyłkę - błąd pisarski w decyzji Prezydenta Miasta Szczecina Nr 168/14 z dnia 12 lutego 2014 roku, Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina, Nr 1487/14 z dnia 01 października 2014 roku, o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę,budowę, zatwierdzającą projekt budowlany obejmujący zmiany wprowadzone do projektu architektoniczno – budowlanego przedmiotowego zamierzenia budowlanego, decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina, Nr 1859/14 z dnia 01 grudnia 2014 roku, o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, zmieniającą decyzję nr 168/14 z dnia 12 lutego 2014 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany obejmujący budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 2, Postanowienie prostujące oczywistą omyłke pisarską z dnia 11.07.2016 WuiAB-IV.6740.343.2014.ML Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina, Nr 909/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku, o zmianie decyzji o pozwoleniu na	

Mat... GRAZ DEWELOPER własność GRAZ Deweloper - wykorzystywanie treści i grafik gody właściciela jest zabronione.

	budowę, zmieniająca decyzję nr 168/14 z dnia 12.02.2014 r. o pozwoleniu na budowę zatwierdzająca projekt budowlany obejmujący budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 3. Decyzja nr 297/19 z dnia 27.02.2019 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 4 w granicach działki nr 2/42 z przy ul. Ks. Dąbrówki w Szczecinie. Decyzja nr 38/25 z dnia 20.01.2025 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 45 w granicach działki nr 2/54 z obrębu 3062.zprzy ul. Ks. Dąbrówki w Szczecinie.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
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 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac nastąpiło – 10.03.2025 r Zakończenie budowy planowane jest na 30.04.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Deweloper realizuje zamierzenie budowlane polegające na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego Deweloper zrealizował budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wchodzących w skład przedmiotowego zamierzenia budowlanego. W ramach zamierzenia budowlanego Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Dąbrówki", w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Przedsięwzięcie deweloperskie „Osiedle Dąbrówki" zostało podzielone na dwa zadania inwestycyjne, w ramach których

GRAZ DEWELOPER
własność GRAZ Dewelopera
wykorzystywanie treści i grafik
bez zgody właściciela jest zabronione.

		łącznie zrealizowana zostanie budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W ramach pierwszego zadania inwestycyjnego realizowana jest budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczonego numerem technicznym 5, który stanowi przedmiot niniejszego prospektu informacyjnego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek usytuowany będzie na działce 2/54 na łagodnym wzniesieniu w odległości około 60 m od mało uczęszczanej ul. Księżnej Dąbrówki. Minimalna odległość od powstających w późniejszych etapach budynków wyniesie około 8 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie dokonany zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym oraz według normy **PN - ISO 9836:1997**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne oraz wpłaty uzyskane od klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w PKO Bank Polski S.A.	~~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	Zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177): 1. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat	

Mat... własność GRAZ Deweloper ... wykorzystywanie treści i grafik gody właściciela jest zabronione.

	i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 8. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w pkt 7. 9. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. 10. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 11. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w pkt 10. 12. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 13. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym

Mat... GRAZ DEWELOPER własność GRAZ Deweloper ... wykorzystywanie treści i grafik ... gody właściciela jest zabronione.

	rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 14. Przepis ten stosuje się również odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177). 15. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ETAP I – zakończony - 18%** Roboty ziemne Fundamenty Ściany fundamentowe żelbetowe garażu Strop nad garażem Izolacja przeciwilgociowa i termiczna ścian **ETAP II – zakończony - 12%** Stan surowy - ściany parter Stan surowy - strop nad parterem Stan surowy - ścianki działowe parteru Stan surowy - ściany I piętra Stan surowy - strop nad I piętrem Stan surowy - ścianki działowe I piętra **ETAP III – termin realizacji do 15.06.2026 - 12%** Stan surowy - ściany II piętro Stan surowy - strop nad II piętrem Stan surowy - ścianki działowe II piętra Stan surowy - ściany III piętra Stan surowy - strop nad III piętrem Ścianki działowe III piętra **ETAP IV – termin realizacji do 30.09.2026 - 12%** Stan surowy - ściany IV piętro Stan surowy - strop nad IV piętrem Ścianki działowe IV piętra Stolarka okienna - 25 % Izolacja termiczna sufitu w garażu Ścianki działowe komórek lokatorskich w piwnicy Pokrycie dachu – stropodach **ETAP V – termin realizacji do 30.11.2026 - 11%** Elewacja - 40%

	Tynki - 50% Stolaka okienna 75% Instalacje sanitarne, wod-kan, CO - 40% Instalacje elektryczne - 50% **ETAP VI – termin realizacji do 30.01.2027 - 10%** Elewacja - 50 % Tynki -50% Posadzki - 100% Instalacje elektryczne - 30% Instalacje sanitarne, wod-kan, CO - 40% **ETAP VII – termin realizacji do 28.02.2027 - 15%** Sufit G-K na poddaszu Elewacja - 10% Montaż windy Płytki w częściach wspólnych - kotrytarze i klatka schodowa Tynk mineralny z malowaniem w częściach wspólnych Bramy garażowe Stolarka drzwiowa do mieszkań i komórek lokatorskich Stolarka aluminiowa - drzwi wejściowe i drzwi wiatrołapu Balustrady balkonowe i balustrady klatki schodowej **ETAP VIII – termin realizacji do 30.04.2027 - 10%** Instalacje sanitarne, wod-kan, CO, - montaż opomiarowania, instalacji w kotłowni, montaż grzejników - 20% Instalacje elektryczne - montaż liczników, lamp, osprzęt na częściach wspólnych - 20% Zagospodarowanie terenu przy budynku - droga, chodnik Pozwolenie na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Strony nie dopuszczają waloryzacji ww. ceny. 2. Ostateczna cena przypadająca do zapłaty wraz z doliczonym podatkiem VAT w stosunku do ceny określonej w części indywidualnej prospektu może ulec zmianie w przypadku: a) zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa zmieniających stawkę lub sposób obliczania podatku od towarów i usług z mocy samego prawa, a w razie podwyższenia lub obniżenia stawki VAT powyżej lub poniżej 8% - do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT w odpowiednio obowiązującej wysokości lub w odpowiednio obowiązujący sposób. Zmiana ceny nie będzie dotyczyć tej części ceny, która została już zapłacona Deweloperowi, chyba że zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących sposobu naliczania podatku VAT dotyczyć będą również części ceny już uregulowanej, b) zmiany standardu wykończenia i wyposażenia lokalu mieszkalnego, w stosunku do standardu przewidzianego w części indywidualnej prospektu, dotyczącej zakresu i standardu prac wykończeniowych lokalu - wprowadzonych na życzenie Strony Nabywającej,

Mat... wykorzystywanie treści i grafik bez zgody właściciela jest zabronione.

	c) wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego wynikającą z dokumentacji technicznej, a ustalonej w wyniku obmiaru powykonawczego, dokonanego w oparciu o normę PN - ISO 9836-1997 3. W przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona wg normy PN - ISO 9836:1997 ulegnie zmianie powyżej +/-2,0 % (dwa procent) od powierzchni wskazanej w niniejszym prospekcie – Nabywca będzie miał prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, z którego będzie on mógł skorzystać w terminie 14 (czternastu) dni od sporządzenia przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wydanie lokalu mieszkalnego. 4. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od umowy z przyczyny, o której mowa powyżej w pkt. 3, oraz: a) jeżeli w wyniku zmiany powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu cena ulegnie zwiększeniu - Nabywca będzie zobowiązany uzupełnić cenę zgodnie z treścią zawiadomienia o korekcie ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania tego zawiadomienia, nie później niż na 7 (siedem) dni przed dniem zawarcia umowy przeniesienia; b) jeżeli w wyniku zmiany powierzchni użytkowej cena ulegnie zmniejszeniu – Deweloper zwróci Nabywcy powstałą nadpłatę w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji ze wskazaniem rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu. Ostateczna cena wynika z ww. zmian wskazanych powyżej i zostanie potwierdzona przez Strony w umowie przeniesienia.
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	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których 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	I. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy deweloperskiej; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub

Własność GRAZ Dewelopera. Wykorzystywanie treści i grafik bez zgody właściciela jest zabronione.

	informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, 7. 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 deweloperskiej, 8. 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 deweloperskiej; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, ustawy deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie (w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust.2, to jest potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy); 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. II. 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. III. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. IV. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

Mat... własność GRAZ Deweloper ... wykorzystywanie treści i grafik ... gody właściciela jest zabronione.

	V. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. VI. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej. VII. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego 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. VIII. 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 prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. IX. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku zmiany ceny lokalu na skutek zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż 2 % (dwa procent) powierzchni wynikającej z umowy deweloperskiej, które to prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny. X. Nabywca został poinformowany, że: 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej ,,Ubezpieczeniowym Funduszem

GRAZ DEWELOPER
Własność GRAZ Developer
wykorzystywanie treści i grafik
gody właściciela jest zabronione.

	Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 5. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy deweloperskiej, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Inwestycja realizowana jest ze środków własnych Dewelopera, na majątku Dewelopera w postaci nieruchomości gruntowej oraz z wpłat Klientów. Inwestycja jest realizowana we współpracy z generalnym wykonawcą – firmą BW-INVEST P.H.U. Sp. z o. o. ul. Klubowa 3/1, 72-002 Skarbimierzyce, NIP 955-240-47-57, REG. 365431378

II. Istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy w lokalu biura sprzedaży przy ul. Plac Zgody 1A w Szczecinie 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,
5) projektem budowlanym
6) 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 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 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. Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A., prowadzącym otwarty 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski 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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego</td><td colspan="2">Strony ustaliły kwotę brutto:
a. X zł stanowiącą opłatę za odrębną własność lokalu mieszkalnego i stanowi ona iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz ustalonej ceny 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu.
b. X zł stanowiącą opłatę za udział w działce nr 2/46
c. X zł stanowiącą opłatę za udział w działce nr 2/56
d. X zł stanowiącą opłatę za udział w działce nr 2/52 w ramach którego Nabywcy przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego zewnętrznego o numerze technicznym X,
e. X zł stanowiącą cenę za ustanowienie na rzecz Nabywcy prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr X, zlokalizowanego w budynku na kondygnacji podziemnej w hali garażowej.

Łączna wartości przedmiotu sprzedaży X zł</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego</td><td colspan="2">X m^2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego</td><td colspan="2">X zł brutto za 1 m^2
(w cenie nie wliczono udziału w drogach oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu)</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">31.09.2027 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>5 kondygnacje nadziemne,
1 kondygnacja podziemna.</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z elementami żelbetowymi.</td></tr>
</table>

własność GRAZ Deweloper
wykorzystywanie treści i grafik bez zgody właściciela jest zabronione.

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	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	**Szczegółowy standard inwestycji opisano w załączniku nr 2 do przedmiotowego prospektu** **UWAGA!** Deweloper ma prawo dokonywać ewentualnych uzasadnionych zmian materiałów lub technologii w czasie realizacji inwestycji, które nie obniżą jakości materiałów i technologii zaproponowanych przez projektantów.
	Liczba lokali w budynku	35 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	10 miejsc w hali garażowej i 35 miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz
	Dostępne media w budynku	Projektowane budynki wyposażone będą w wewnętrzne instalacje: wodociągową i kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, gazu i energii elektrycznej
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja zlokalizowana jest w Szczecinie przy ul. Księżnej Dąbrówki – Nad Odrą na działce nr 2/54, obręb 3062 Nad Odrą. Działka 2/54 powstała z podziału działki 2/42, będzie miała dostęp do drogi publicznej – ul. Ks. Dąbrówki przez działkę drogową 2/46 obręb 3062 Nad Odrą oraz działkę 2/52 obręb 3062 Nad Odrą.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	X piętro	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu X wynosi X m^2, na co składają się pomieszczenia: – korytarz – X m^2, – łazienka – X m^2, – salon z aneksem – X m^2, – kuchnia – X m2,	

GRAZ DEWELOPER własność GRAZ Deweloper wykorzystywanie treści i grafik tylko za zgodą właściciela.

	– pokój nr 1 – X m^2, – pokój nr 2 – X m^2 Do lokalu przylega balkon o powierzchni zgodnej z projektem X m^2. Z przedmiotowym lokalem związane będzie uprawnienie do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej – garaż nr X, o projektowanej powierzchni użytkowej X m^2 usytuowany na podziemnej kondygnacji budynku, zaznaczonego w załączniku niniejszego Prospektu Informacyjnego. Z przedmiotowym lokalem związane będzie uprawnienie do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej – komórki lokatorskiej nr X, o projektowanej powierzchni użytkowej X m^2 usytuowany na podziemnej kondygnacji budynku, zaznaczonego w załączniku niniejszego Prospektu Informacyjnego. **Szczegółowy standard wykończenia lokalu opisano w załączniku nr 2 do przedmiotowego prospektu** **UWAGA!** Deweloper ma prawo dokonywać ewentualnych uzasadnionych zmian materiałów lub technologii w czasie realizacji inwestycji, które nie obniżą jakości materiałów i technologii zaproponowanych przez projektantów.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

GRAZ DEWELOPER
Własność GRAZ Deweloper
wykorzystywanie treści i grafik
bez zgody właściciela jest zabronione.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…….

Załączniki:

1. Karta lokalu
2. Standard wykończenia
3. Wzór umowy deweloperskiej
4. Rzut kondygnacji podziemnej - piwnicy
5. Zagospodarowanie terenu z lokalizacja inwestycji oraz miejsc postojowych
6. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji

Materiał stanowi własność GRAZ Dewelopera
Kopiowanie oraz wykorzystywanie treści i grafik
bez pisemnej zgody właściciela jest zabronione.