



Global – Bet Marek Giemza



**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO  
„LEŚNA POLANA” ZLOKALIZOWANEGO W GRUDZIĄDZU PRZY UL. MIŁOLEŚNEJ  
Budynek na działce nr: .....  
Grudziądz dnia: ..... 2014r.**



Spis treści

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera .....                       | 3         |
| II. Doświadczenie dewelopera .....                                                    | 3         |
| III. Postępowania egzekucyjne.....                                                    | 3         |
| IV. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego.....         | 4         |
| V. Informacje dotyczące gruntu .....                                                  | 5         |
| VI. Informacje dotyczące budynku .....                                                | 7         |
| VII. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej.....                                 | 9         |
| VIII. Inne informacje.....                                                            | 10        |
| IX. Część indywidualna .....                                                          | 11        |
| X. Załączniki .....                                                                   | 11        |
| <i>Załącznik nr 1: Wzór umowy deweloperskiej.....</i>                                 | <i>13</i> |
| <i>Załącznik nr 2: Technologia i standard wykonania budynku .....</i>                 | <i>31</i> |
| <i>Załącznik nr 3: Plan zagospodarowania terenu.....</i>                              | <i>33</i> |
| <i>Załącznik nr 4: Rzut parteru.....</i>                                              | <i>34</i> |
| <i>Załącznik nr 5: Rzut poddasza.....</i>                                             | <i>35</i> |
| <i>Załącznik nr 6: Karta lokalu mieszkalnego z określeniem jego powierzchni .....</i> | <i>36</i> |



**I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera:**

|                                      |                                |           |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Deweloper                            | Global – Bet Marek Giemza      |           |
| Adres                                | ul. Leśna 12, 86-300 Grudziądz |           |
| Nr NIP i Regon                       | 876-220-22-90                  | 340377626 |
| Nr telefonu                          | 604-061-984                    |           |
| Adres poczty elektronicznej          | inpak@inpak.pl                 |           |
| Nr faksu                             | 56-46-48-788                   |           |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.inpak.pl                   |           |

**II. Doświadczenie dewelopera:**

Deweloper jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, którego celem jest zrealizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie zamkniętego osiedla mieszkaniowego „Leśna Polana” w Grudziądzu przy ul. Miłoleśnej. Deweloper aktywnie działa na rynku deweloperskim w Grudziądzu od 2007 r. i zrealizował do tej pory następujące przedsięwzięcia deweloperskie:

|                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Osiedle „Piaski”</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Piaski k/Grudziądz</li><li>➤ Trzy budynki jednorodzinne</li><li>➤ Realizacja 2008-2010</li></ul>                   |   |
| <p style="text-align: center;"><b>Osiedle „Krokusowa Dolina”</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Grudziądz, ul. Krokusowa</li><li>➤ Cztery budynki jednorodzinne</li><li>➤ Realizacja 2011-2013</li></ul> |  |

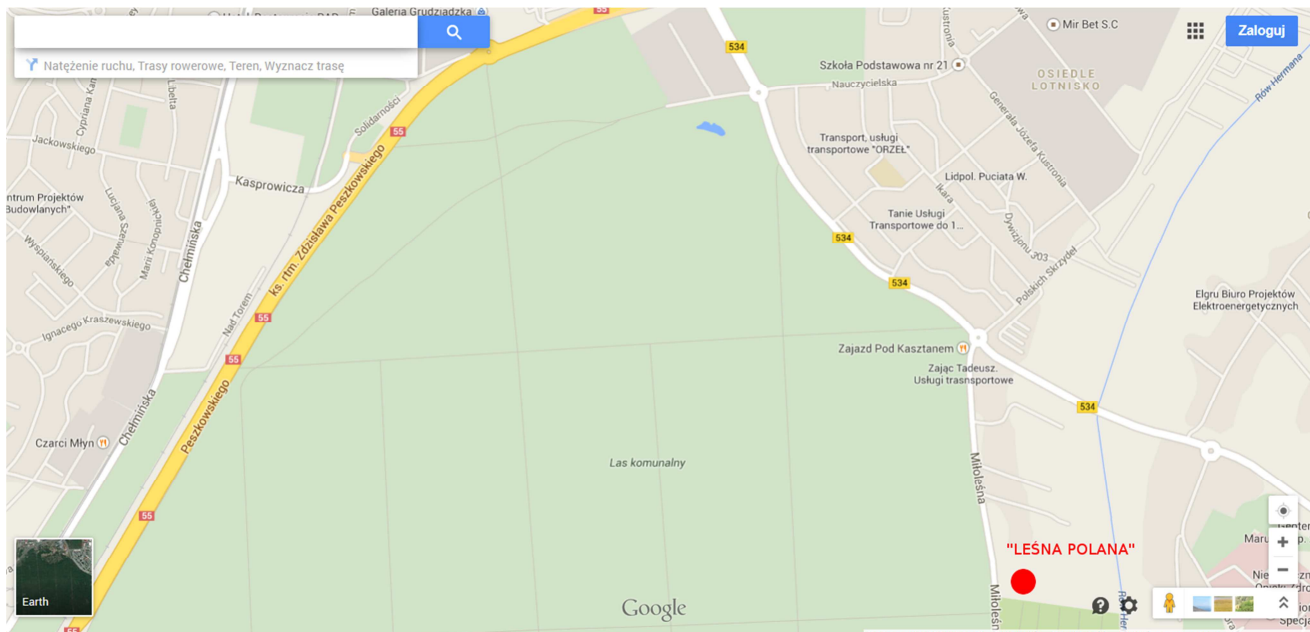
**III. Postępowania egzekucyjne:**

|                                                                                                                  |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł | <b>Przeciwko deweloperowi NIE prowadzi się ani nie prowadzono takiego postępowania</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

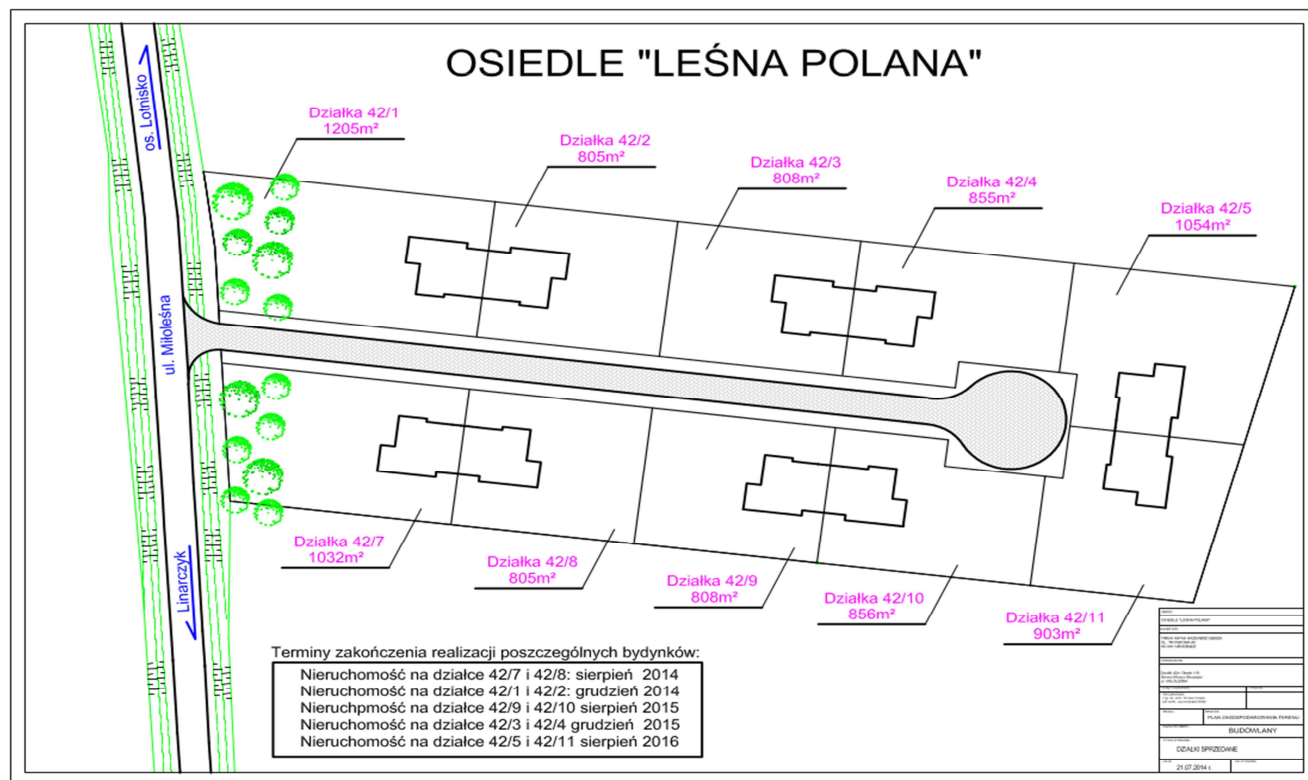


#### IV. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego:

Projekt „Leśna Polana” zlokalizowany jest w Grudziądzu przy ul. Miłoleśnej. Dokładną lokalizację wskazuje poniższa mapka. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, deweloper zrealizuje osiedle 5 domów bliźniaczych (10 budynków jednorodzinnych) z garażem wbudowanym w każdy budynek, instalacjami wewnętrznymi: kanalizacji, wody, c.o., elektryki i odkurzacza centralnego. Osiedle posiadało będzie drogę wewnętrzną, która umożliwi dojazd do drogi publicznej. Orientacyjne usytuowanie budynków na osiedlu przedstawia plan zagospodarowania zamieszczony również poniżej.



Lokalizacja inwestycji „Leśna Polana”



Lokalizacja budynków na osiedlu „Leśna Polana”



**V. Informacje dotyczące gruntu**

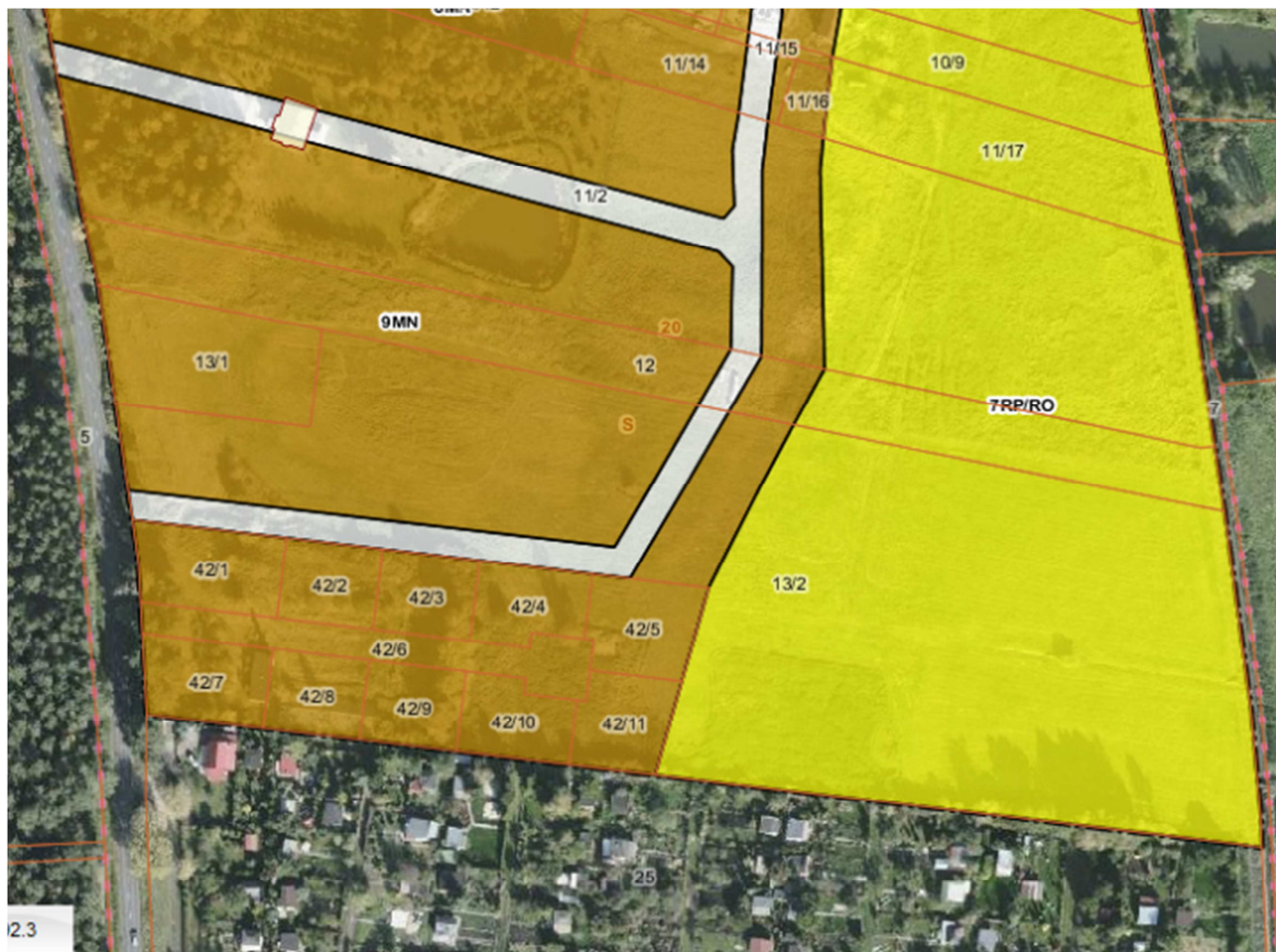
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i nr działki ewidencyjnej                                                                                                                                                                                                                                            | Dz. ew. nr 42/1 do 42/11 obr. 119 Grudziądz, ul. Miłoleśna.                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nr księgi wieczystej                                                                                                                                                                                                                                                       | TO1U/00002093/3                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Istniejące obciążenie hipoteczne lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                                                                                                                                                                                    | Brak obciążenia hipotecznego i nie ma wpisu w dziale czwartym księgi wieczystej                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek                                                                                                                                                                                                             | Przeznaczenie w planie                                                                                                                                                                                                                    | <p>Dla terenu inwestycji istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr IV/57/98 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 16 grudnia 1998 r.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Działka 13/2 tereny występowania gruntów organicznych – tereny rolnicze</li><li>2. Działka 13/1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizowanie funkcji usług podstawowych (drobna wytwórczość, rzemiosło, wolne zawody), tworzących jedną kubaturę z zabudową mieszkaniową i stanowiącą maksimum 25% całkowitej kubatury</li><li>3. Działka 11/2 – teren z przeznaczeniem na realizację dróg dojazdowych – wewnętrznych</li><li>4. Działka 25 – ogródki działkowe, brak planu</li></ol> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dopuszczalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                            | <p>W terenach zabudowy jednorodzinnej MN obowiązują następujące wysokości zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych: 2</li><li>2. Maksymalna liczba kondygnacji dla budynków pozostałych: 1</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także | <p>Według najlepszej wiedzy dewelopera w promieniu 1 km od projektu planowane są następujące inwestycje:</p> <p><b>Nie są planowane</b> lub przewidziane do realizacji inwestycje polegające na:</p> <p>- budowie lub rozbudowie dróg</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |





## Global – Bet Marek Giemza

|                                                                                                                                |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach | - budowie linii szynowych<br>- pozostałe wymienione inwestycje |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



## VI. 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                                 | <p>1) <b>Działka 42/7 i 42/8:</b> Decyzja nr 341/2013 z 05.11.2013r. znak PP-I.6740.300.2013 z 13.09.2013r. wydana przez Prezydenta Grudziądza, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego</p> <p>2) <b>Działka 42/1, 42/2 i 42/6:</b> Decyzja nr 82/2014 z 12.03.2014r. znak PP-I.6740.45.2014 z 12.03.2014r. wydana przez Prezydenta Grudziądza, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego</p> <p>3) <b>Działka 42/3, 42/4 i 42/6:</b> Decyzja nr 339/2014 z 08.08.2014r. znak PP-I.6740.283.2014 z 08.08.2014r. wydana przez Prezydenta Grudziądza, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego</p> <p>4) <b>Działka 42/5, 42/11 i 42/6:</b> Decyzja nr 348/2014 z 12.08.2014r. znak PP-I.6740.317.2014 z 12.08.2014r. wydana przez Prezydenta Grudziądza, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego</p> <p>5) <b>Działka 42/9, 42/10 i 42/6:</b> Decyzja nr 377/2014 z 22.08.2014r. znak PP-I.6740.318.2014 z 12.08.2014r. wydana przez Prezydenta Grudziądza, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego</p> |                                                                                                 |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych                               | Rozpoczęcie: .....<br>Zakończenie: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |
| Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości                     | Do .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego                                                      | Liczb budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5 bliźniaków (10 budynków jednorodzinnych) wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą techniczną. |
|                                                                                           | Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 35 m                                                                                            |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                   | Pomiar na podstawie Polskiej normy PN-ISO 9836:1997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego | Inwestycja finansowana ze środków własnych i kredytu obrotowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
|                                                                                           | W następujących instytucjach finansowych: Bank PKO BP S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |



|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Środki ochrony nabywców                                                       | Bankowy zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | W trakcie uzgodnień z Bankiem PKO BP S.A. |
|                                                                               | Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy                               |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej.</li><li>2. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku.</li><li>3. Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne zgromadzone na indywidualnym rachunku po przeniesieniu na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego.</li><li>4. Stosownie do postanowień art. 59 Prawa bankowego:<ul style="list-style-type: none"><li>- w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku środki znajdujące się na rachunku powierniczym nie podlegają zajęciu,</li><li>- w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku środki pieniężne znajdujące się na rachunku powierniczym podlegają wyłączeniu z masy upadłości,</li><li>- w przypadku śmierci posiadacza rachunku zgromadzone na rachunku powierniczym kwoty nie wchodzi do spadku po posiadaczu rachunku.</li></ul></li><li>5. Bank na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</li><li>6. Koszty prowadzenia rachunku powierniczego obciążają Dewelopera (w trakcie uzgodnień z Bankiem PKO BP S.A.)</li></ol> |                                           |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                 | W trakcie uzgodnień z Bankiem PKO BP S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach                         | <p>ETAP I – roboty ziemne do.....<br/>15% zadania inwestycyjnego</p> <p>ETAP II – stan „0” do:.....<br/>20% zadania inwestycyjnego</p> <p>ETAP III – stan surowy zamknięty do: .....<br/>40% zadania inwestycyjnego</p> <p>ETAP IV – stan deweloperski do: .....<br/>25% zadania inwestycyjnego</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenia zasad waloryzacji               | Całkowita cena sprzedaży określona w umowie przedwstępnej może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości obowiązującej stawki podatku VAT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |





## VII. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p> | <p>1) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) jeżeli umowa 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. z 2011 roku Nr 232 poz. 1377);</li><li>b) jeżeli informacje zawarte umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;</li><li>c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</li><li>d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy;</li><li>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;</li><li>f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności do lokalu;</li></ul> <p>2) W przypadkach nie przeniesienia prawa własności do lokalu, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3) Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 - dniowy (sto dwadzieścia) termin na przeniesienie prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>5) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru budynku mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo do nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się przez Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>6) W każdym przypadku złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń wynikających z tej umowy wpisanych na ich rzecz w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Grudziądzu KW numer TO1U/00002093/3, złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami, zaś w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie umowy, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie tych praw i roszczeń w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania od Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy.</p> <p>7) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w punkcie pierwszym Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wpłacone środki finansowe na poczet kosztów budowy w kwocie nominalnej (bez oprocentowania), pomniejszone o wartość robót dodatkowych lub zamiennych wykonanych na zlecenie Nabywcy, w tym także wartość robót niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego przewidzianego w projekcie.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### VIII. 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych:

#### Nie dotyczy

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:



- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wpisem do CEDIG;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) projektem architektoniczno - budowlanym.

**Każdy z nabywców może zapoznać się w wyżej wymienionych dokumentami w biurze Global-Bet Marek Giemza przy ul. Trynkowej 49, 86-300 Grudziądz**

#### IX. Część indywidualna

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                                                                                                                       | Ustalana indywidualnie bezpośrednio z każdym Nabywcą.               |                                                                                                                                                                                 |
| 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                                               | Załącznik nr 2                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                        | Standard prac wykończeniowych zewnątrz budynku i terenu wokół niego | Załącznik nr 2                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                        | Liczba lokali w budynku                                             | 2 (bliźniak)                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                        | Liczba miejsc garażowych i postojowych                              | 1) Jedno miejsce w garażu usytuowanym w budynku, dla każdej części bliźniaka<br>2) Dwa miejsca postojowe przed każdym z garaży<br>3) Możliwość parkowania na drodze wewnętrznej |
|                                                                                                                                                                                                        | Dostępne media w budynku                                            | Załącznik nr 2                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                        | Dostęp do drogi publicznej                                          | Bezpośrednio z drogi wewnętrznej wyjazd na ul. Miłoleśną                                                                                                                        |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeśli przedsięwzięcie dotyczy lokali mieszkalnych                                                                                                | Załącznik nr 3                                                      |                                                                                                                                                                                 |
| Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper                                                              | Załącznik nr 2, 4, 5 i 6                                            |                                                                                                                                                                                 |

#### X. Załączniki

Załącznik 1: Wzór umowy deweloperskiej

Załącznik 2: Technologia i standard wykonania budynku

Załącznik 3: Plan zagospodarowania terenu

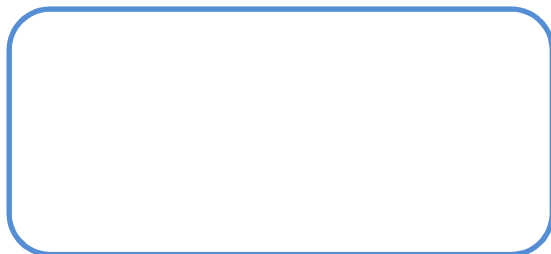
Załącznik 4: Rzut parteru



**Global – Bet Marek Giemza**

Załącznik 5: Rzut poddasza

Załącznik 6: Karta lokalu mieszkalnego z określeniem jego powierzchni



---

**Marek Giemza – właściciel Global - Bet**



**Załącznik nr 1: Wzór umowy deweloperskiej**

Repertorium A.Nr ..... /2014

AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące czternastego roku (2014-..... ) przede mną

**ELŻBIETĄ**  
**MILAN – SZYMAŃSKĄ**

notariuszem, w mojej Kancelarii Notarialnej w Grudziądzu przy ul Sikorskiego 38 stawili się: -----

1. **Marek Stanisław Giemza**, syn Kazimierza i Barbary, -----  
dowód osobisty ASB409015, z ważnością do 18 sierpnia 2019 roku, -----  
PESEL 83022810613, -----  
zameldowany pod adresem: 86-300 Grudziądz, ul. Trynkowa 49 m.1, -----  
działający w tej czynności, jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod  
firmą: GLOBAL – BET Marek Giemza z siedzibą w Grudziądzu, pod adresem: 86-300  
Grudziądz, ul. Leśna 12, zwany dalej **DEWELOPEREM**, wpisany do Centralnej  
Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, na dowód czego wydruk z Centralnej  
Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wygenerowany 17 września 2014  
roku,-----

2. ...., syn ....., -----  
dowód osobisty ....., z ważnością do ..... roku, -----  
PESEL .....,-----

3. ...., córka ....., -----  
dowód osobisty ....., z ważnością do ..... roku, -----  
PESEL .....,-----

obydwoje zameldowani pod adresem: 86-300 Grudziądz,  
ul.....





**zwani dalej Nabywcą.**-----

Tożsamość i miejsce zameldowania stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, wymienionych obok nazwisk. -----

Stawający oświadczają, że dane zawarte w wymienionych dowodach osobistych nie uległy zmianie. -----

Marek Stanisław Giemza oświadcza, że dane zawarte w powyższym wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej nie uległy zmianie. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. OŚWIADCZENIE DEWELOPERA.-----

1. Marek Stanisław Giemza - przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: GLOBAL – BET Marek Giemza z siedzibą w Grudziądzu, oświadcza, że: -----

- jest właścicielem nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00002093/3-----

położonej w Grudziądzu przy ul. Miłoleśnej, w województwie kujawsko-pomorskim, o powierzchni 1,0771 ha (jeden hektar siedemset siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), nr działek: 14,15, oznaczonej jako grunt orny, łąka, -----

a według dokumentacji geodezyjnej oznaczonej nr działek: 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, -----

- w działach III i IV tej księgi wieczystej wpisów nie ma,-----

na dowód czego okazuje: wydruk treści księgi wieczystej nr TO1U/00002093/3 z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych wygenerowany 16 września 2014 roku i dokumentację geodezyjną, -----

- od dnia wydruku treści księgi wieczystej do dnia dzisiejszego nie wiadomo mu o jakiegokolwiek zmianie treści wpisów w księdze wieczystej nr TO1U/00002093/3 ani o ujawnieniu jakiegokolwiek innej wzmianki o wniosku, -----

- opisaną nieruchomość nie obciążają nie ujawnione w księdze wieczystej ograniczone prawa rzeczowe, czy ograniczenia w rozporządzaniu, prawa i roszczenia osób trzecich, ani zaległości podatkowe, -----

- nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące wymienionej nieruchomości, -----

- wymieniona nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej,-----

- w skład powyższej nieruchomości oznaczonej nr działek: 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, wchodzi między innymi:-----



działka oznaczona w ewidencji gruntów jako grunty orne o symbolu „RV,RVI”, nr działki 42/1, -----  
działka oznaczona w ewidencji gruntów jako łąki trwałe, grunty orne o symbolu „LV,RV,RVI”, nr działki 42/6 -----  
- nr arkusza mapy 119, nr jedn. rej. G 13, obrębu 119 Grudziądz, co wynika z opisów i map wraz z wypisem z rejestru gruntów oraz wyciągu z wykazu zmian gruntowych, sporządzonych z upoważnienia Prezydenta Grudziądza 21 sierpnia 2014 roku,-----  
- geodezyjnie wydzielona działka nr 42/1 nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej,-----  
- geodezyjnie wydzielona działka nr 42/6 ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, i wykorzystywana jest jako droga wewnętrzna - droga dojazdowa do drogi publicznej między innymi dla działki nr 42/1-----  
- własność opisanej wyżej nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00002093/3 nabył od osoby fizycznej, na podstawie umowy sprzedaży zawartej 27 sierpnia 2013 roku, w czasie, gdy pozostaje w związku małżeńskim z Marzeną Elwirą Giemzą, stosunki majątkowe w tym małżeństwie podlegają - od 20 kwietnia 2012 roku rozdzielnosci majątkowej - na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej 20 kwietnia 2012 roku w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez Elżbietę Milan – Szymańską – notariusza w Grudziądzu, Repertorium A.Nr 2848/2012,-----  
przy czym od dnia nabycia powyższej nieruchomości stosunki majątkowe w tym małżeństwie nie uległy zmianie,-----  
- 25 października 2013 roku Prezydent Grudziądza wydał decyzję Nr GN.I.6831.32.2011, zatwierdzając podział nieruchomości o powierzchni 1,0771 ha położonej w Grudziądzu, przy ul. Miłoleśnej, w obrębie 119, oznaczonej nr działki 42 (powstałej z wcześniejszego połączenia działek: nr 14 i nr 15), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 2093, przez wydzielenie między innymi działek: 42/1, 42/6 z adnotacjami:-----  
w pkt 2.”... podziału dokonuje się pod warunkiem, iż przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału ustanowione zostaną służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej ulicy Miłoleśnej,”-----  
w pkt 3”... w przypadku sprzedaży wydzielonych działek wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działki 42/6, stanowiącej drogę wewnętrzną, punkt 2 niniejszej decyzji nie ma zastosowania,...” -----  
„...podział niniejszy... jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulicy Miłoleśnej, przeznaczonych pod funkcje budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności...” -----



co wynika z okazanej notariuszowi ostatecznej decyzji w niniejszej sprawie,-----

- działka nr 42/1 (powstała w wyniku podziału działki nr 42, oznaczonej poprzednio, przed scaleniem – według wpisów w księdze wieczystej - numerami: 14,15), wchodząca dotąd w skład nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00002093/3 w dalszej części umowy zwana jest **NIERUCHOMOŚCIĄ** -----

2. Nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00002093/3, oznaczona w ewidencji gruntów nr działek: 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11 -----

a tym samym **NIERUCHOMOŚĆ**, o której mowa powyżej, tj. działka 42/1 - została przeznaczona pod funkcję budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy (10MN), zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr IV/57/98 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 16 grudnia 1998 roku (DZ.Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 3, poz. 9 z dnia 20 stycznia 1999), co wynika z okazanego wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego z upoważnienia Prezydenta Grudziądza ..... roku -----

3. **DEWELOPER** oświadcza, że:-----

- w ramach projektu deweloperskiego Osiedle „Leśna Polana” obejmującego realizację osiedla 5 (pięć) domów bliźniaczych (10 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej) z garażem wbudowanym w każdy budynek wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą techniczną, - na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00002093/3, - -----  
tj. budowę domów jednorodzinnych na działkach - 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, -----

z drogą wewnętrzną zlokalizowaną - na działce 42/6 -----

- na działce nr 42/1 o powierzchni 0,1205 ha (jeden tysiąc dwieście pięć metrów kwadratowych określanej jako **NIERUCHOMOŚĆ** -----

wybuduje jeden dom jednorodzinny z garażem wbudowanym w budynek, o dwóch kondygnacjach: parter i poddasze, o powierzchni użytkowej budynku 151,17 m<sup>2</sup> (sto pięćdziesiąt jeden i 17/100 metrów kwadratowych) -----

4. **DEWELOPER** oświadcza, że posiada ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę Nr 82/2014, wydaną z upoważnienia Prezydenta Grudziądza 10 marca 2014 roku, na budowę budynku mieszkalnego typu bliźniak (kategoria obiektu – I) na terenach, działce położonej w Grudziądzu, przy ul. Miłoleśnej, nr ewidencji gruntów dz. nr: 42/1, 42/2, 42/6, obr. nr 119;-----  
ponadto **DEWELOPER** oświadcza, że na nieruchomości dla której prowadzona jest księga



wieczysta TO1U/00002093/3 - w ramach prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczął budowę w/w budynków z chwilą uprawomocnienia się wymienionej wyżej decyzji Nr 82/2014 -----

5. **DEVELOPER** w ramach prowadzonej działalności, przeznaczą na sprzedaż nieruchomości - zabudowane (każda nieruchomość) domem jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej wraz z udziałami w drodze wewnętrznej zlokalizowanej na działce 42/6.-----

6. **DEVELOPER** oświadcza, że budynek realizowany będzie w oparciu o zatwierdzoną dokumentację budowlaną oraz że zapewnił możliwość zapoznania się przez **NABYWCĘ** w lokalu jego przedsiębiorstwa z:-----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00002093/3 -----

b) kopią aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, dotyczącego **DEVELOPERA** - Marka Stanisława Giemzy, przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: GLOBAL – BET Marek Giemza z siedzibą w Grudziądzu, pod adresem: 86-300 Grudziądz, ul. Leśna 12 -----

c) kopią pozwolenia na budowę -----

d) sprawozdaniem finansowym **DEVELOPERA** za ostatnie 2 (dwa) lata; -----

e) projektem architektoniczno – budowlanym.-----

7. Nadto Marek Stanisław Giemza – jako **DEVELOPER** oświadcza, że: -----

a) jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: GLOBAL – BET Marek Giemza z siedzibą w Grudziądzu, pod adresem: 86-300 Grudziądz, ul. Leśna 12, nie ma zaległości podatkowych podlegających zabezpieczeniu hipoteką przymusową, -----

b) względem Niego nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe, układowe bądź naprawcze oraz że nie jest dłużnikiem Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego czy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu zobowiązań, do których mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60 ze zm.),-----

§ 2. OŚWIADCZENIA NABYWCY.-----

..... i ..... oświadcza, że pozostają z sobą w związku małżeńskim, stosunki majątkowe w tym małżeństwie podlegają wspólności ustawowej, umów majątkowych małżeńskich nie zawierali. -----

**NABYWCA** oświadcza, że zapoznał się z planem zagospodarowania osiedla mieszkaniowego „Leśna Polana” w Grudziądzu oraz z projektem zagospodarowania Nieruchomości wraz ze standardem jej uzbrojenia, standardem technicznym Domu Jednorodzinnego oraz Nieruchomości Wspólnej oraz że odebrał od **DEVELOPERA** prospekt informacyjny, o



którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011r., Nr 232, poz. 1377) wraz z załącznikami, które stanowią **załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego. **NABYWCA** zapoznał się z ich treścią i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,-----

1. **NABYWCA** oświadcza, że posiada środki finansowe, gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy lub w rozsądnej ocenie nie istnieją przeszkody do uzyskania przez Nabywcę finansowania w niezbędnym zakresie. -----

**NABYWCA** został poinformowany oraz akceptuje, że: -----

a) w związku z realizacją niniejszej umowy oraz realizacją inwestycji budowlanych na nieruchomościach sąsiednich, Nieruchomość, Nieruchomość Wspólna będąca przedmiotem niniejszej umowy może zostać obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebność, użytkowanie) na rzecz właściwych przedsiębiorstw będących dostawcami mediów do Domu Jednorodzinnego, polegającymi w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwacji urządzeń uzbrojenia Nieruchomości, Nieruchomości Wspólnej oraz Domu Jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy; -----

b) wszelkie zobowiązania zaciągnięte przez **DEVELOPERA**, a związane z zabezpieczeniem prawidłowego korzystania z mediów doprowadzony do Przedmiotu Umowy, tj. umowy z dostawcami mediów, zostaną przejęte przez Nabywcę po przekazaniu Nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym Przedmiotu Umowy.-----

c) zakończenie budowy pełnej infrastruktury na terenie wykonywanej inwestycji nastąpi wraz z zakończeniem ostatniego etapu budowy obiektu. **DEVELOPER** zapewnia wykonanie drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do drogi publicznej – ul. Miłoleśnej, przed oddaniem budynku do zamieszkania;-d) z uwagi na rozpoczęcie sprzedaży w ramach przedmiotowego zadania inwestycyjnego po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, **DEVELOPER** zapewnia **NABYWCY** domu jednorodzinnego – stosownie do treści art. 4 tej ustawy- jako środek ochrony – zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Banku -----

co **NABYWCA** przyjmuje do wiadomości.-----

5. **NABYWCA** wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez **DEVELOPERA** w celach związanych z zawarciem umowy o kredytowanie budowy Osiedla. -----

Jednocześnie **DEVELOPER** oświadcza, że zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, podanie danych jest dobrowolne, a ponadto, że **NABYWCY** przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.-----



6. **NABYWCA** oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że z nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00002093/3 , o powierzchni 1,0771 ha, opisanej w § 1 tego aktu,-----  
zostaną wydzielone działki, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr IV/57/98 Rady Miejskiej w Grudziądzu z 16 grudnia 1998 r. oznaczone są symbolem 10MW z przeznaczeniem pod funkcję mieszkaniową - zabudowę jednorodzinną oraz usługową – oznaczone jako:-----  
nr 42/1 - **NIERUCHOMOŚĆ**, 42/6 - **NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA**-----

§ 3.PRZEDMIOT UMOWY.-----

1. **DEWELOPER** zobowiązuje się na **NIERUCHOMOŚCI** – działce nr 42/1 o powierzchni 0,1205 ha (jeden tysiąc dwieście pięć metrów kwadratowych), w Grudziądzu, przy ul. Miłoleśnej, wybudować Dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, wykonany zgodnie z projektem Osiedla „LEŚNA POLANA” o dwóch kondygnacjach nadziemnych w tym z poddaszem użytkowym, o łącznej powierzchni użytkowej – 151,17 m<sup>2</sup> (sto pięćdziesiąt jeden 17/100 metrów kwadratowych) oraz przenieść na **NABYWCE** prawo własności tej **NIERUCHOMOŚCI** wraz Domem jednorodzinny i prawami związanymi, tj. udziałem wynoszącym 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** – działce 42/6-----

a **NABYWCA** zobowiązuje się nabyć – we wspólności ustawowej - powyższy przedmiot umowy za cenę brutto określoną w niniejszej umowie .-----

2. Rzut parteru i rzut poddasza Domu jednorodzinnego mieszkalnego przedstawia załącznik do prospektu informacyjnego, który jest załącznikiem do niniejszej umowy.-----

3. Powierzchnia użytkowa Domu jednorodzinnego wynika z dokumentacji projektowej i w pomiaru powykonawczego; liczona jest zgodnie a zasadami obmiaru powierzchni określonej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997-----

4.Opis standardu wykonania Domu jednorodzinnego znajduje się w prospekcie informacyjnym. Dom jednorodzinny wykonany i wyposażony będzie zgodnie z tym opisem.-----

5. Nieruchomość Wspólną stanowi działka położona w Grudziądzu, przy ul. Miłoleśnej, o powierzchni 0,1639 ha, oznaczona w ewidencji gruntów numerem 42/6, wykorzystywana jako nieruchomość drogowa, wchodząca dotąd w skład nieruchomości której Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą TO1U/00002093/3, -----przy czym wielkość udziału Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej została ustalona na 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) część.-----

§ 4. POWIERZCHNIA DOMU JEDNORODZINNEGO.-----





1. Stronom przysługuje prawo żądania wykonania pomiarów powykonawczych zakupionego Domu jednorodzinnego na koszt i zlecenie dewelopera. Strony ustalają, że powierzchnia użytkowa Domu jednorodzinnego powinna być obliczona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997.-----

2. W przypadku wystąpienia różnicy 2 % (dwa procent) pomiędzy planowaną powierzchnią Domu jednorodzinnego wskazaną wyżej, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego pomiaru dokonanego po wybudowaniu, Cena Brutto Domu jednorodzinnego nie ulegnie zmianie. Różnica o której mowa powyżej jest akceptowana przez strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.-----

3. W przypadku wystąpienia różnicy przekraczającej wielkość dopuszczalnego błędu określoną w ust. 2 powyżej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem poświadczonym notarialnie w terminie 30 dni (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Domu jednorodzinnego wynikającej z ostatecznego pomiaru. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego prawa.-----

4. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z powodu różnicy powierzchni o większej lub mniejszej niż 2 % (dwa procent) pomiędzy powierzchnią określoną w § 1 ust.3 i ponownie przytoczoną w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego pomiaru, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym Domu jednorodzinnego na wniosek Nabywcy, w zakresie uzgodnionym między Deweloperem, a Nabywcą w aneksie do niniejszej umowy.-----

#### § 5. CENA.-----

1. Cenę sprzedaży, obejmującą cenę brutto **NIERUCHOMOŚCI** wraz Domem jednorodzinnym wybudowanym w standardzie określonym w załączniku do niniejszej umowy i prawami związanymi, tj. udziałem wynoszącym 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** – działce 42/6- strony ustalają na kwotę ..... zł (. .... zł (..... złotych) .-----

2. Ustalona powyżej cena jest ceną ostateczną w przypadku wpłaty przez **NABYWCĘ** na konto **DEWELOPERA** całej kwoty w terminach określonych w niniejszej umowie..-----



3. Strony ustalają, że cena określona w ust. 1 powyżej uwzględnia stawki podatku VAT obowiązujące na dzień podpisania niniejszej umowy. Podatek na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8 % (osiem procent), co stanowi kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych).-----

4. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia wynikającego z niniejszej umowy i w związku z tym wzrośnie cena określona w ust. 1 powyżej, **NABYWCA** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy oraz zwrotu zapłaconej części Ceny Brutto w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne jeśli zawiera zgodę **NABYWCY** na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki jednocześnie z zapłatą kolejnej raty Ceny lub w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, gdy dotyczyć to będzie ostatniej raty.-----

5. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że kolejna rata ceny zostanie odpowiednio pomniejszona lub Deweloper w terminie 14 (czternastu) dni od zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) zwróci Nabywcy zaistniałą nadwyżkę, gdy dotyczyć to będzie ostatniej raty.-----

6. Cena określona w ust. 1 tego paragrafu może ulec zmianie, jeżeli **NABYWCA** zleci **DEWELOPEROWI** wykonanie robót dodatkowych, wykraczających ponad standard określony w Załączniku do niniejszej umowy lub zleci wykonanie robót zamiennych. **DEWELOPER** w ciągu 14 (czternastu) dni przed rozpoczęciem tych robót przedstawi **NABYWCY** do akceptacji wycenę robót dodatkowych lub też różnicę wynikającą z tytułu robót zamiennych. W takiej sytuacji strony sporządzą stosowny aneks do niniejszej umowy. Brak akceptacji wyceny przez Nabywcę w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty przedstawienia jej Nabywcy, jest równoznaczny z rezygnacją **NABYWCY** z planowanych



zmian i upoważnia Dewelopera do wykonania Przedmiotu Umowy w standardzie określonym w Załączniku do niniejszej umowy.-----

## § 6. SPOSÓB PŁATNOŚCI-----

1. Cenę Brutto określoną w § 5 niniejszej umowy **NABYWCA** zobowiązuje się wpłacić na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy **DEVELOPERA** w Banku -----

w następujących transzach i terminach:-----

a) kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, co **DEVELOPER** potwierdza,-----

b) kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) zostanie zapłacona nie później niż na dwa tygodnie po zrealizowaniu etapu – wykonania dachu w terminie do dnia ..... roku,-----

c) kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) zostanie zapłacona nie później niż na dwa tygodnie po zrealizowaniu etapu – wykonaniu ścianek działowych i ocieplenia w terminie do dnia ..... roku,-----

d) kwota ..... zł (słownie: ..... złotych) zostanie zapłacona nie później niż na dwa tygodnie po zrealizowaniu etapu – wykonania elewacji, podjazdów w terminie do dnia ..... roku.-----

Transze płatne będą przez **NABYWCE** po zawiadomieniu przez **DEVELOPERA** w terminie nie krótszym niż 7 dni przed datą płatności.-----

2. Wszystkie płatności na poczet Ceny Brutto dokonywane będą przez **NABYWCE** przelewem na wskazany Nabywcy przez Dewelopera, należący do **DEVELOPERA** zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, tj. bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę o numerze -----, prowadzony przez Bank -----

3. Za datę zapłaty transzy, uważać się będzie datę wpływu środków na bankowy rachunek powierniczy Dewelopera.-----

4. W razie opóźnienia się Nabywcy w terminowych płatnościach, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Deweloperowi za czas opóźnień należą się odsetki ustawowe.-----

5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

6. W razie opóźnienia się Nabywcy z którąkolwiek z płatności na rzecz Dewelopera określoną w ust. 1 niniejszego paragrafu, Deweloper może, niezależnie od innych uprawnień, jednostronnie, po wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 45-dniowego terminu



do wykonania ciężącego na Nabywcy obowiązku zapłaty Ceny Brutto, przesunąć termin wydania Przedmiotu Umowy o czas równy opóźnieniu w zapłacie.-----

7. Faktury za dokonane płatności będą wystawiane w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uznania wpłat na bankowy rachunek powierniczy Dewelopera i będą wysyłane na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie.-----

#### § 7. ZMIANY W STANDARDZIE PRZEDMIOTU UMOWY.-----

1. **NABYWCA** może wnioskować o dokonanie zmian w zatwierdzonej dokumentacji projektowej Przedmiotu Umowy, w szczególności w zakresie układu ścian działowych, przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, telewizyjnej, o ile zmiany te będą możliwe w świetle obowiązujących przepisów, norm technicznych i rozwiązań technologicznych przyjętych przez **DEWELOPERA**. Zmiany zakresu robót i ich standardu w stosunku do standardu określonego w Załączniku do niniejszej umowy oraz rzutu Domu jednorodzinnego z dokumentacji projektowej będą podstawą do zmiany Ceny Brutto z uwzględnieniem wartości robót zamiennych i dodatkowych (w tym kosztów sporządzenia stosownej dokumentacji projektowej) i będą dokonywane na koszt Nabywcy.-----

2. Strony przyjmują jako zasadę bezwzględnie obowiązującą dokonywanie uzgodnień zmian o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, tylko w formie wspólnie podpisanych i zaakceptowanych notatek służbowych, protokołów uzgodnień, a w sprawach zmiany niniejszej umowy, w formie aneksów. Żadne zmiany dostarczane bezpośrednio na budowę lub przekazywane Deweloperowi bądź jego przedstawicielowi telefonicznie nie będą uwzględnione.-----

#### § 8. ODBIÓR TECHNICZNY I WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY.-----

1. **DEWELOPER** zobowiązuje się zakończyć realizację przedmiotowego budynku i przekazać do dyspozycji **NABYWCY** Dom jednorodzinny w standardzie określonym w Załączniku do niniejszej umowy oraz ewentualnych aneksach do niniejszej umowy, w terminie do ..... roku, pod warunkiem wpłacenia przez **NABYWCĘ** całej ceny, o której mowa w § 5 ust. 1 tej umowy.-----

2. **DEWELOPER** zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Domu jednorodzinnego w terminie do dnia ..... roku.-----

3. O dokładnym terminie wydania Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy **DEWELOPER** zawiadomi **NABYWCĘ** w terminie co najmniej na 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem wydania.-----

4. Zawiadomienie o terminie wydania Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy nastąpi przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub osobiście za potwierdzeniem odbioru, wysłane na adres **NABYWCY** podany w niniejszej umowie, lub inny, o którym **NABYWCA** zawiadomi **DEWELOPERA** na piśmie – listem poleconym lub



osobiście za pokwitowaniem odbioru.-----

5. W przypadku zlecenia przez Nabywcę robót dodatkowych lub zamiennych, Strony mogą ustalić na piśmie nowy termin przekazania Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy i wprowadzą go aneksem do niniejszej umowy.-----

6. Wydanie Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, do którego **NABYWCA** może zgłosić wady Domu jednorodzinnego.-----

7. Deweloper dopuszcza możliwość - za zgodą lub na wniosek Nabywcy wyrażony w formie pisemnej, wcześniejszego przekazania Domu jednorodzinnego przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, w celu prowadzenia przez Nabywcę robót wykończeniowych. Termin ten będzie terminem ostatecznego przejęcia Przedmiotu umowy na Nabywcę oraz przejścia na Nabywcę obowiązków związanych z nabytym Przedmiotem umowy, w tym ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu umowy.-----

8. **DEVELOPER** zobowiązany jest w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego do usunięcia uznanych wad Przedmiotu Umowy. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Dewelopera usunięcie uznanych wad w powyższym terminie nie będzie możliwe, Deweloper będzie zobowiązany do usunięcia tych wad w najkrótszym możliwym terminie.-----

Po usunięciu uznanych wad Deweloper powiadomi Nabywcę, w sposób określony powyżej, z co najmniej 14 (czternastodniowym) wyprzedzeniem o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie Odbioru Przedmiotu umowy nie wyłącza, ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne.-----

9. W zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady prawne i fizyczne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1994 r. – Kodeks cywilny o rękojmi.-----

10. Strony zgodne są co do tego, iż wady Domu jednorodzinnego, które nie są istotne nie uzasadniają odmowy odbioru Przedmiotu umowy przez Nabywcę. Za wady istotne uznaje się tylko takie wady, które zgodnie z racjonalną i powszechną oceną, uniemożliwiają lub w znaczny sposób utrudniają normalne korzystanie z Domu jednorodzinnego.-----

11. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy, pomimo dwukrotnego zawiadomienia o terminie wydania Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy, zgodnie z ust. 3 powyżej, w wyznaczonym terminie lub jeżeli Nabywca bezpodstawnie odmówi odebrania Domu jednorodzinnego, strony ustalają, że Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy po wyznaczeniu dodatkowego terminu odbioru Domu jednorodzinnego i innych przedmiotów umowy.-----

12. Jeżeli Deweloper przesunie w czasie umowny termin wydania Nabywcy Przedmiotu



Umowy, wówczas Nabywca będzie miał prawo do żądania zmniejszenia ceny Przedmiotu Umowy określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy o kwotę odpowiadającą iloczynowi dni zwłoki i wielkości 0,01 % Ceny Brutto określonej w § 5 ust. 1.-----

13. Strony przyjmują, iż **DEWELOPER** nie jest w zwłoce z wydaniem Przedmiotu Umowy na skutek okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności, szczególnie w przypadku:-----

a) opóźnienia przez Nabywcę wpłat należności wynikających z niniejszej umowy,-----

b) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie realizacji budowy Domu jednorodzinnego. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: klęski żywiołowe, pożar, powódź, wojnę, stan wojenny lub wyjątkowy, katastrofy itp.,-----

c) wprowadzenia zmian dotyczących standardu wykończenia Przedmiotu Umowy w stosunku do standardu wykończenia stanowiącego Załącznik do niniejszej umowy czas niezbędny do uzgodnienia zakresu i kosztów wprowadzonych zmian.-----

§ 8. ZMIANY W STANDARDZIE PRZEDMIOTU UMOWY.-----

1. **NABYWCA** może wnioskować o dokonanie zmian w zatwierdzonej dokumentacji projektowej Przedmiotu Umowy, w szczególności w zakresie układu ścian działowych, przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, telewizyjnej, o ile zmiany te będą możliwe w świetle obowiązujących przepisów, norm technicznych i rozwiązań technologicznych przyjętych przez Dewelopera. Zmiany zakresu robót i ich standardu w stosunku do standardu określonego w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz rzutu Domu jednorodzinnego z dokumentacji projektowej będą podstawą do zmiany Ceny Brutto z uwzględnieniem wartości robót zamiennych i dodatkowych (w tym kosztów sporządzenia stosownej dokumentacji projektowej) i będą dokonywane na koszt Nabywcy.-----

2. Strony przyjmują jako zasadę bezwzględnie obowiązującą dokonywanie uzgodnień zmian o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, tylko w formie wspólnie podpisanych i zaakceptowanych notatek służbowych, protokołów uzgodnień, a w sprawach zmiany niniejszej umowy, w formie aneksów. Żadne zmiany dostarczane bezpośrednio na budowę lub przekazywane Deweloperowi bądź jego przedstawicielowi telefonicznie nie będą uwzględnione.-----

§ 9. RĘKOJMIA I GWARANCJA.-----

1. **DEWELOPER** będzie odpowiedzialny względem Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne Domu jednorodzinnego zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.-----

2. O wystąpieniu wad Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera na piśmie.-----

3. Deweloper przekaze Nabywcy wszystkie znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty





gwarancyjne wystawione przez producentów lub sprzedawców urządzeń lub materiałów zainstalowanych w Przedmiocie Umowy.-----

4. Usterki i wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi Deweloper usunie w terminie uzgodnionym z Nabywcą, po ich pisemnym zgłoszeniu.-----

5. W przypadku dokonania przez Nabywcę na jego zlecenie lub przy jego akceptacji, bez pisemnego uzgodnienia z Deweloperem, jakichkolwiek prac dodatkowych lub zamiennych w Przedmiocie Umowy, Nabywca traci uprawnienia z rękojmi w zakresie dokonanych prac, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji Przedmiotu Umowy.-----

#### § 10. Odstąpienie od umowy, kary umowne i odsetki.-----

1. Zgodnie z art. 29 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, **NABYWCA** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:-----

a) jeżeli niniejsza umowa 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 zwanej w niniejszym paragrafie „Ustawą”,-----

b) 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 Ustawy, tj. za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, ujętych w treści umowy deweloperskiej, na które **NABYWCA** wyraził zgodę,-----

c) jeżeli **DEWEOPER** nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----

d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,-----

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,-----

f) w przypadku nie przeniesienia na **NABYWCE** prawa własności przedmiotowych: Nieruchomości zabudowanej Domem jednorodzinnym, Udziału w Nieruchomości Wspólnej, w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej.-----

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt a)-e) **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt. f) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie: prawa własności Nieruchomości zabudowanej Domem



jednorodzinny i Udziału w Nieruchomości Wspólnej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. **DEVELOPER** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

5. **DEVELOPER** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do obioru Przedmiotu Umowy lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Przedmiotu Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

6. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie nabywcy... przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

7. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesieniu własności Przedmiotu Umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej Nieruchomości.-----

8. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, Nabywca wyrazi niezwłocznie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej Nieruchomości.-----

9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w ust. 1 pkt f) niniejszego paragrafu umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 3 % Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyny leżącej po stronie Nabywcy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 3 % Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści



na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

11. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, Strony przedstawiają 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 wyżej.-----

#### § 11. ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI PREDMIOTU UMOWY.-----

1. Z chwilą wybudowania Domu jednorodzinnego i po zapłaceniu przez Nabywcę Ceny brutto określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, strony zobowiązują się do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność Przedmiotu Umowy na rzecz **NABYWCY**, a każdej ze stron przysługuje prawo domagania się zawarcia takiej umowy. Przystąpienie do zawarcia takiej umowy nastąpi nie później niż do dnia ..... roku.-----

2. W akcie notarialnym umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy **NABYWCA** zobowiązuje się udzielić nieodwołalnego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości i Udziału w Nieruchomości Wspólnej na rzecz przedsiębiorstw oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwacji sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na Nieruchomości i Nieruchomości Wspólnej, a ponadto pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Deweloperowi na zakończenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w niniejszej umowy.-----

3. Koszty związane z przeniesieniem własności, opłaty sądowe związane z zawarciem umowy przeniesienia własności oraz wpisem do księgi wieczystej Nieruchomości ponosi Nabywca.-----

#### § 12. POZOSTAŁE WARUNKI UMOWY.-----

1. Wszelka korespondencja między Stronami w związku z wykonaniem niniejszej umowy, będzie doręczana osobiście za pokwitowaniem odbioru lub przesyłana listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.-----

2. Strony ustalają następujące adresy każdej z nich dla celów wykonania niniejszej umowy:-----

a) dla **DEWELOPERA** – .....

b) dla **NABYWCY** – .....

3. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego pisemnego informowania się o każdej zmianie adresu podanego w ust. 2 powyżej. Zmiana adresu nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.-----



4. Nabywca ma prawo wstępu na budowę Domu jednorodzinnego w ustalonych z Deweloperem terminach tylko i wyłącznie w obecności upoważnionego przedstawiciela Dewelopera w godzinach pracy na budowie.-----

5. Nabywca ma prawo w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy odstąpić od niej (umowne prawo odstąpienia). Odstąpienia dokonuje się poprzez pisemne oświadczenie złożone Deweloperowi. -----

6. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne pisma kierowane do Dewelopera powinny być składane pod rygorem nieważności na piśmie, w miejscu siedziby Dewelopera osobiście za pokwitowaniem odbioru bądź przesyłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.-----

7. Deweloper oświadcza, że wyraża zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej nr TO1U/00002093/3 roszczenia Nabywcy o wybudowanie na działce 42/1 Domu jednorodzinnego będącego Przedmiotem Umowy i przeniesienie prawa jego własności.-----

#### § 13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.-----

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego.-----

2. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.-----

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

4. Koszty tego aktu ponoszą strony w równych częściach.-----

#### § 14. WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY-----

Deweloper oraz **NABYWCA** na podstawie niniejszego aktu **wnoszą** do Sądu Rejonowego w Grudziądzu V Wydziału Ksiąg Wieczystych -----

o wpis w dziale III księgi wieczystej nr ..... TO1U/00002093/3 roszczenia o przeniesienie na Nabywcę własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem 42/1 o powierzchni 0,1205 ha wraz z domem jednorodzinnym i prawami związanymi -----

uprawnieni: ....., syn ....., PESEL ..... oraz jego żona ....., córka ....., PESEL ..... – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, na warunkach wynikających z niniejszej umowy,-----

- na podstawie niniejszego aktu.-----

Marek Stanisław Giemza podaje adres do doręczeń pism kierowanych dla dewelopera:  
86-300 Grudziądz ul. Trynkowa 49. -----

§ 15. Notariusz:-----



- a) nie pobrał podatku od czynności cywilnoprawnych, ponieważ niniejsza czynność prawna nie podlega temu podatkowi - stosownie do przepisów ustawy z 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U.Nr 101/2010, poz. 649 z późn.zm.), -----
- b) pobrał gotówką wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie: § 3 pkt 5, § 6 rozp. Min. Spraw. z 28 czerwca 2004 roku (tekst jedn.2013, poz.237) ..... zł (słownie: ..... złotych) -----
- ponadto pobrał od wynagrodzenia za czynność notarialną na podstawie art. 5 i następnych ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U.Nr 177/2011,poz.1054 z późn.zm.) 23% VAT - ..... zł (słownie: ..... złotych), -----
- c) pobrał gotówką opłatę sądową na podstawie przepisów ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.Dz.U.Nr 90/2010, poz. 594 z późn. zm.): art. 43 pkt 3 – od wpisu roszczenia o zawarcie umowy - ..... zł (słownie: ..... złotych). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.



## Załącznik nr 2: Technologia i standard wykonania budynku

### 1. Technologia:

- Fundamenty: ława żelbetowa z betonu B20
- Ściany fundamentowe: z bloczków betonowych kl. B15, docieplone styropianem gr.: 8 [cm]
- Ściany konstrukcyjne: beton komórkowy gr.: 24 [cm]
- Ściany działowe: beton komórkowy gr.: 12 [cm]
- Strop: typu „żerańskiego"
- Nadproża: prefabrykowane typu L-19 i częściowo lane żelbetowe
- Kominy: systemowe
- Konstrukcja dachu: krokwiowo-jętkowa z pokryciem panelem dachowym na rąbek stojący, kolor pokrycia grafitowo-szary
- Elewacja: docieplenie styropianem gr.: 12 [cm]
- Stolarka zewnętrzna: PCV, kolor dąb bagienny od zewnątrz, wewnątrz biały
- Instalacja hydrauliczna: ALUPEX
- Instalacja centralnego odkurzacza
- Instalacja domofonowa
- Instalacja TV
- Instalacja alarmowa
- Instalacja elektryczna: miedziana, rozprowadzona zgodnie z projektem
- Instalacja kanalizacyjna: szczelne szambo wybieralne
- Instalacja c.o.: rozprowadzenie do rozdzielaczy miedź, ogrzewanie podłogowe ALUPEX + grzejniki, piec gazowy Saunier Duval dwufunkcyjny
- Tynki: cementowo-wapienne lub gipsowe
- Posadzki: betonowe, izolacja pozioma styropian gr.10 [cm]
- Taras: ułożony z ozdobnej płyty chodnikowej 30x30 [cm]
- Balkon: obłożony płytą granitową 60x60 [cm]
- Teren wokół budynku: utwardzony kostką Polbruk cegielka 10x20 [cm] (chodniki, podjazd, opaska dookoła budynku)

### 2. Standard wykonania:

#### Wewnątrz

- Ściany i sufity na parterze otynkowane, dwukrotnie nałożona gładź, dwukrotnie wymalowane na biało
- Sufity na poddaszu ocieplone wełną mineralną gr. 25 [cm], wykonana zabudowa GK, dwukrotnie wymalowane na biało
- W garażu ułożona glazura na posadzce, ściany i sufit wymalowane na biało
- W kotłowni ułożona glazura na posadzce, ściany do wysokości 1,4 [m] wykończone tynkiem mozaikowym, powyżej do sufitu i sufit wymalowane na biało, zamontowany i uruchomiony piec gazowy, zamontowane drzwi stalowe z garażu do kotłowni
- Pozostałe drzwi wewnętrzne nie zamontowane
- Zamontowane parapety wewnętrzne z konglomeratu, w kotłowni PCV
- Zamontowane włączniki, gniazda w kolorze białym

#### Zewnątrz

- Ściany docieplone styropianem gr. 12 [cm], nałożony tynk mineralny i wymalowany farbą silikonową
- Cokół budynku obrobiony tynkiem mozaikowym
- Parapety zewnętrzne stalowe okleinowane w kolorze stolarki
- Taras wyłożony kostką Polbruk Complex 30x30 [cm], kolor szary, natomiast opaska wokół budynku, podjazd do garażu, dojście do domu wykonane z kostki Polbruk cegielka 20x10 [cm], kolor grafit

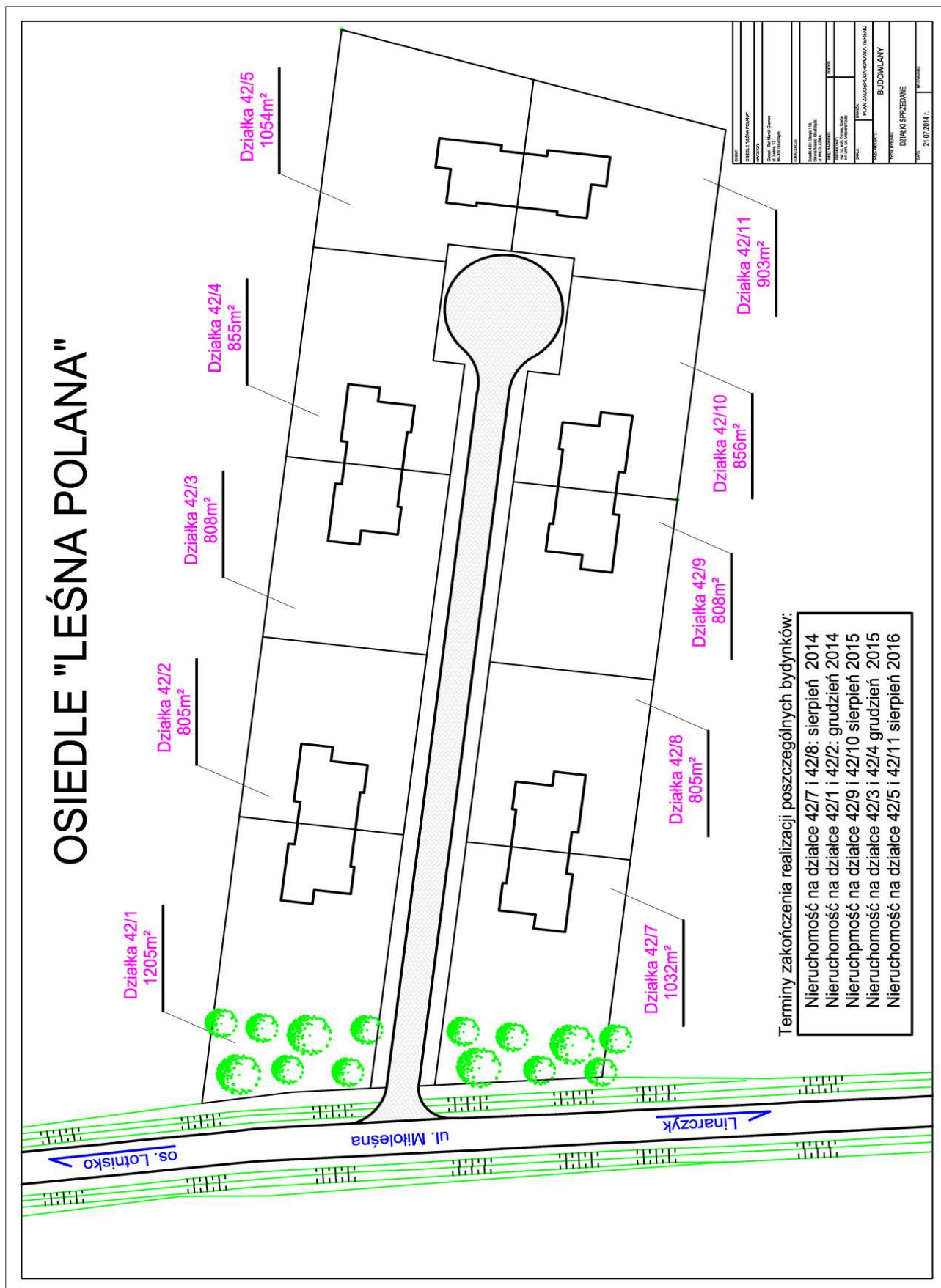




- Działka ogrodzona z wszystkich stron, na połączeniu sąsiednich działek ogrodzenie szczelne lamelowe, od drogi wewnętrznej ogrodzenie reprezentacyjne z otwartą przestrzenią przed domem
- Działka zniwelowana i obsiana trawą
- Droga wewnętrzna utwardzona kostką Polbruk cegiełka 20x10 [cm] w kolorze szarym, zamontowane oświetlenie
- Brama wjazdowa na osiedle z napędem elektrycznym, furtka otwierana domofonem

**3. Uwagi końcowe:**

- Na potrzeby zasilania bramy wjazdowej, elektrozamka furtki wejściowej, oświetlania drogi wewnętrznej będzie założony oddzielny licznik energii elektrycznej i koszty obsługi tych urządzeń będą rozkładane równomiernie na wszystkich mieszkańców osiedla.
- Dodatkowo mieszkańcy będą zobligowani do założenia wspólnoty mieszkaniowej, która będzie zarządcą dodatkowego licznika. Wspólnota ustali fundusz remontowy przeznaczony na ewentualne naprawy bramy, furtki, wymiany przepalonych żarówek w lampach ulicznych i wszystkich pozostałych kosztów związanych z utrzymaniem drogi wewnętrznej.
- Obowiązkiem wszystkich mieszkańców osiedla będzie dbanie i strzyżenie pasa zieleni pomiędzy drogą wewnętrzną a ogrodzeniem na odcinku swojej nieruchomości.
- Mieszkańcy osiedla zobowiązani będą do zimowego utrzymania drogi wewnętrznej w zakresie niezbędnym do bezpiecznego poruszania się.



[illegible]



Architectural floor plan of a residential building, showing a symmetrical layout with two wings. The plan includes rooms such as bedrooms (sypialnia), living areas (salon), kitchen (kuchnia), and bathrooms (łazienka). Dimensions are provided for various rooms and overall sections. A north arrow is located in the lower right corner. The plan is labeled with grid lines 1-9 horizontally and a-a, b-b, c-c, d-d, e-e vertically. A title block is present in the lower right corner.

**Legend:**

- 1. Kuchnia
- 2. Salon
- 3. Sypialnia
- 4. Łazienka
- 5. Kuchnia
- 6. Salon
- 7. Sypialnia
- 8. Łazienka
- 9. Kuchnia
- 10. Salon
- 11. Sypialnia
- 12. Łazienka
- 13. Kuchnia
- 14. Salon
- 15. Sypialnia
- 16. Łazienka
- 17. Kuchnia
- 18. Salon
- 19. Sypialnia
- 20. Łazienka
- 21. Kuchnia
- 22. Salon
- 23. Sypialnia
- 24. Łazienka
- 25. Kuchnia
- 26. Salon
- 27. Sypialnia
- 28. Łazienka
- 29. Kuchnia
- 30. Salon
- 31. Sypialnia
- 32. Łazienka
- 33. Kuchnia
- 34. Salon
- 35. Sypialnia
- 36. Łazienka
- 37. Kuchnia
- 38. Salon
- 39. Sypialnia
- 40. Łazienka
- 41. Kuchnia
- 42. Salon
- 43. Sypialnia
- 44. Łazienka
- 45. Kuchnia
- 46. Salon
- 47. Sypialnia
- 48. Łazienka
- 49. Kuchnia
- 50. Salon
- 51. Sypialnia
- 52. Łazienka
- 53. Kuchnia
- 54. Salon
- 55. Sypialnia
- 56. Łazienka
- 57. Kuchnia
- 58. Salon
- 59. Sypialnia
- 60. Łazienka
- 61. Kuchnia
- 62. Salon
- 63. Sypialnia
- 64. Łazienka
- 65. Kuchnia
- 66. Salon
- 67. Sypialnia
- 68. Łazienka
- 69. Kuchnia
- 70. Salon
- 71. Sypialnia
- 72. Łazienka
- 73. Kuchnia
- 74. Salon
- 75. Sypialnia
- 76. Łazienka
- 77. Kuchnia
- 78. Salon
- 79. Sypialnia
- 80. Łazienka
- 81. Kuchnia
- 82. Salon
- 83. Sypialnia
- 84. Łazienka
- 85. Kuchnia
- 86. Salon
- 87. Sypialnia
- 88. Łazienka
- 89. Kuchnia
- 90. Salon
- 91. Sypialnia
- 92. Łazienka
- 93. Kuchnia
- 94. Salon
- 95. Sypialnia
- 96. Łazienka
- 97. Kuchnia
- 98. Salon
- 99. Sypialnia
- 100. Łazienka

**Legend:**

- 1. Kuchnia
- 2. Salon
- 3. Sypialnia
- 4. Łazienka
- 5. Kuchnia
- 6. Salon
- 7. Sypialnia
- 8. Łazienka
- 9. Kuchnia
- 10. Salon
- 11. Sypialnia
- 12. Łazienka
- 13. Kuchnia
- 14. Salon
- 15. Sypialnia
- 16. Łazienka
- 17. Kuchnia
- 18. Salon
- 19. Sypialnia
- 20. Łazienka
- 21. Kuchnia
- 22. Salon
- 23. Sypialnia
- 24. Łazienka
- 25. Kuchnia
- 26. Salon
- 27. Sypialnia
- 28. Łazienka
- 29. Kuchnia
- 30. Salon
- 31. Sypialnia
- 32. Łazienka
- 33. Kuchnia
- 34. Salon
- 35. Sypialnia
- 36. Łazienka
- 37. Kuchnia
- 38. Salon
- 39. Sypialnia
- 40. Łazienka
- 41. Kuchnia
- 42. Salon
- 43. Sypialnia
- 44. Łazienka
- 45. Kuchnia
- 46. Salon
- 47. Sypialnia
- 48. Łazienka
- 49. Kuchnia
- 50. Salon
- 51. Sypialnia
- 52. Łazienka
- 53. Kuchnia
- 54. Salon
- 55. Sypialnia
- 56. Łazienka
- 57. Kuchnia
- 58. Salon
- 59. Sypialnia
- 60. Łazienka
- 61. Kuchnia
- 62. Salon
- 63. Sypialnia
- 64. Łazienka
- 65. Kuchnia
- 66. Salon
- 67. Sypialnia
- 68. Łazienka
- 69. Kuchnia
- 70. Salon
- 71. Sypialnia
- 72. Łazienka
- 73. Kuchnia
- 74. Salon
- 75. Sypialnia
- 76. Łazienka
- 77. Kuchnia
- 78. Salon
- 79. Sypialnia
- 80. Łazienka
- 81. Kuchnia
- 82. Salon
- 83. Sypialnia
- 84. Łazienka
- 85. Kuchnia
- 86. Salon
- 87. Sypialnia
- 88. Łazienka
- 89. Kuchnia
- 90. Salon
- 91. Sypialnia
- 92. Łazienka
- 93. Kuchnia
- 94. Salon
- 95. Sypialnia
- 96. Łazienka
- 97. Kuchnia
- 98. Salon
- 99. Sypialnia
- 100. Łazienka



**Załącznik nr 6: Karta lokalu mieszkalnego z określeniem jego powierzchni**

**PARTER:**

| Nr                               | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia          |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1                                | Wiatrołap           | 6,70 m <sup>2</sup>   |
| 2                                | Garaż               | 22,37 m <sup>2</sup>  |
| 3                                | Kotłownia           | 8,03 m <sup>2</sup>   |
| 4                                | WC                  | 2,54 m <sup>2</sup>   |
| 5                                | Kuchnia             | 14,00 m <sup>2</sup>  |
| 6                                | Salon               | 28,09 m <sup>2</sup>  |
| 7                                | Pokój               | 11,18 m <sup>2</sup>  |
| 8                                | Holl                | 12,57 m <sup>2</sup>  |
| łącznie powierzchnia mieszkalna: |                     | 105,48 m <sup>2</sup> |
| łącznie powierzchnia użytkowa:   |                     | 75,08 m <sup>2</sup>  |

**PODDASZE:**

| Nr                               | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia         |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| 9                                | Holl                | 11,79 m <sup>2</sup> |
| 10                               | Sypialnia           | 16,40 m <sup>2</sup> |
| 11                               | Łazienka            | 4,19 m <sup>2</sup>  |
| 12                               | Garderoba           | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| 13                               | Sypialnia           | 13,88 m <sup>2</sup> |
| 14                               | Łazienka            | 7,40 m <sup>2</sup>  |
| 15                               | Sypialnia           | 10,78 m <sup>2</sup> |
| 16                               | Garderoba           | 5,43 m <sup>2</sup>  |
| łącznie powierzchnia mieszkalna: |                     | 76,09 m <sup>2</sup> |
| łącznie powierzchnia użytkowa    |                     | 76,09 m <sup>2</sup> |

**ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU: 151,17 m<sup>2</sup>**