

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (.....2021 r.) przed **notariuszem Waldemarem Wajdą/Dominiką Angerman-Wajda/Martą Czernicką** w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego numer 36/4 stawili się: -----

1. Jakub, PESEL, używający pierwszego imienia Jakub, jak oświadcza zamieszkały: Kraków, ul. numer, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer, -----

2. Maciej, PESEL, używający pierwszego imienia Maciej, jak oświadcza zamieszkały: ul. numer, Kraków, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer, -----

ad. 1 i ad. 2 działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **Celino spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie**, adres: 30-337 Kraków, ul. Mitkowskiego numer 4/86, REGON: 381877021, NIP: 6762558407, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000759480, ad. 1 jako Prezes Zarządu, ad. 2 jako Prokurent, uprawnieni do łącznej reprezentacji komplementariusza Celino Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, adres: 30-337 Kraków, ul. Mitkowskiego numer 4/86, REGON: 381875536, NIP: 6762558399, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000759168, stosownie do Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w dniu 03.07.2019 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółka pod firmą Celino sp. z o. o. sp. k. z siedzibą w Krakowie zwana będzie dalej także „Stroną Sprzedającą” lub „Spółką”, a Jakub Sajdak oraz Maciej Sokołowski, zwani będą dalej także jako „Przedstawicielami Spółki”, -----

3., córka, PESEL, używająca pierwszego imienia, jak oświadcza zamieszkała:, legitymująca się dowodem osobistym serii i numer, -----

4., syn, PESEL, używający pierwszego imienia,
jak oświadcza zamieszkały:, legitymujący się dowodem osobistym serii i
numer, -----

ad. 3 i ad. 4 zwani będą w dalszej części umowy także jako „Nabywca” lub
„Nabywcy”. -----

Tożsamość Stawających została ustalona na podstawie dowodów osobistych podanych
przy ich nazwiskach. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

a) (**Opis Nieruchomości**) 1. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że na podstawie umowy
sprzedaży oraz protokołu wydania pieniędzy z depozytu, sporządzonej w Tut. Kancelarii w
dniu 18.01.2021 roku, do Rep. A 500/2021, Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej
w Krakowie, obręb 7, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, składającej się z działki
268/4 obszaru 0,1275 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”, dla której Sąd Rejonowy dla
Krakowa–Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą
numer **KR1P/00258661/9**, w której to księdze wieczystej działki I-Sp, III i IV wolne są od
wpisów i wzmianek o zarejestrowanych wnioskach wieczystoksięgowych. -----

Na potwierdzenie powyższego, Przedstawiciele Spółki, powołuje się na wgląd do wyżej
powołanej księgi wieczystej, dokonany za Pomocą Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej
Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, w dniu
dzisiejszym o godzinie -----

I. (**Dokumenty**) Przedstawiciele Dewelopera do niniejszego aktu notarialnego okazują,
względnie powołują się na:-----

1/ wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia
02.06.2021 roku, znak: GD-10-6642.9431.2021, dla działki 268/4 (ul. Zakrzowiecka numer
57), obszaru 0,1275 ha, oznaczonej symbolem RIVb – grunty orne, położonej w Krakowie,
obręb ewidencyjny P-7, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo
małopolskie, z klauzulą, że niniejszy dokument przeznaczony jest do dokonania wpisu
w księdze wieczystej, -----

2/ mapa ewidencyjna wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia
02.06.2021 roku, znak: GD-10-6642.9431.2021, dla działki 268/4, położonej w Krakowie,
obręb ewidencyjny 0007, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo
małopolskie, -----

3/ zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, dnia 29.09.2020 roku, znak BP-05.6727.3039.2020.NSI, z którego wynika, że Nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice” zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31.03.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 16, poz. 184 z dnia 27.04.1999 r.), i znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: -----

- 01M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej, -----

- KT/L ½ - tereny tras komunikacyjnych, -----

- KT/D ½ - tereny tras komunikacyjnych, -----

- 02 M4 - tereny zabudowy jednorodzinnej, -----

- 02 ZP - tereny miejskiej zielni publicznej, -----

4/ zaświadczenie o objęciu nieruchomości uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, wydane przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, dnia 25.09.2020 roku, znak ZZM.ZL.703.2040.20.21720.PR2, z którego wynika, że działka o numerze 268/4-obręb-7-Podgórze-Kraków nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów według stanu na dzień złożenia wniosku, tj. 25.09.2020 r., -----

5/ decyzję numer 284/6740.1/2017, wydana dnia 28.02.2017 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak AU-01-5.6740.1.2506.2016.KGR, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 22.12.2016 r. - zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla inwestora BLIKER sp. z o.o., z siedzibą: 30-703 Kraków, ulica Jana Dekerta 2, w związku z budową budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym z wewnętrznymi instalacjami wod-kan, c.o., gaz., elektryczną, wentylacją mechaniczną, z zewnętrznymi odcinkami wewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej wraz ze szczelnym zbiornikiem retencyjnym, utwardzonym dojściem i dojazdem na działkach nr 268/4 obręb 7 Podgórze wraz z budową zjazdu z ulicy Zakrzowieckiej, dz. nr 482/1 obręb 7 Podgórze w Krakowie,-----

6/ decyzję numer 294/6740.5/2020 wydaną dnia 10 listopada 2020 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak AU-01-5.670.5.318.2020.KGR przenoszącą, za zgodą dotychczasowego inwestora Bliker sp. z o.o. na rzecz Celino sp. z o.o. sp. komandytowa z siedzibą 30-337 Kraków, ulica Mitkowskiego 4/86, decyzję o pozwoleniu na budowę nr 284/6740.1/2017 z dnia 28.02.2017 roku, znak: AU-01-5.6740.1.2506.2016.KGR o pozwoleniu na budowę dla inwestycji, wyżej szczegółowo opisanej, ostateczną z dniem 16.11.2020 roku,-----

7/ ostateczną decyzję Wojewody Małopolskiego z dnia 20 czerwca 2017 r, znak WI-

I.7840.5.78.2017.KL, utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę BLIKER sp. z o.o., ul Jana Dekerta 2, 30-703 Kraków, dla inwestycji wyżej szczegółowo opisanej, -----

8/ zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, z dnia 31.05.2021 r., znak: GD-08.6624.3.178.2021, z którego wynika, że dla budynku prognozowanego do wybudowania położonego na działce nr 268/4 w obrębie 7, w jednostce ewidencyjnej Podgórze (Dzielnica VIII Dębni), której właścicielem jest Celino Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, ustalony został numer porządkowy 57 (pięćdziesiąt siedem), przy ul. Zakrzowieckiej w Krakowie. -----

Decyzje opisane w podpunktach 5/, 6/ powyżej będą zwane dalej także **„Decyzją Pozwolenia na Budowę”**.-----

a) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa”) numer zawartą w dniu roku, przez Dewelopera, (jako Posiadacza Rachunku) z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym S.A. z siedziba w Stalowej Woli, Oddział w Krakowie, zgodnie, z którą: -----

- Deweloper zobowiązuje się wskazać każdemu nabywcy, w zawieranej z nim umowie deweloperskiej przypisany do niego numer rachunku indywidualnego Rachunku Nabywcy jako numer rachunku, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat, Deweloper zobowiązuje się nie podawać takich samych numerów indywidualnych rachunków nabywcy różnym nabywcom, -

- Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym („OMRP”), wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

- Deweloper składa w banku pisemną dyspozycję przekazania środków pieniężnych według załącznika nr 4 Umowy, podpisaną zgodnie ze wzorami podpisów złożonymi przez Dewelopera na karcie Wzorów Podpisów zgodnie z załącznikiem nr 5, -----

- wypłata środków z OMRP następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na bieżący rachunek rozliczeniowy Dewelopera o numerze 15 9430 0006 7003 7148 2000 0001 prowadzony w Banku lub/oraz w przypadku, kredytowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego na rachunki bankowe służące obsłudze kredytu udzielonego przez bank na sfinansowanie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wypłata realizowana jest w terminie 15 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji wypłaty, o której mowa powyżej, -----

- bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata, kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą

odpowiednie uprawnienie budowlane zwaną dalej Project Monitorem, -----

- kontrola Project Monitora dokonywana jest na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównaniu z rzeczywistym stanem budowy, -----

- zakres kontroli powinien obejmować potwierdzenie całkowitego zakończenia procesu wykonania konkretnie określonego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, etapy te powinny być szczegółowo opisane w prospekcie informacyjnym, harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, umowie OMRP, -----

- bank wypłaca środki z mieszkaniowego rachunku powierniczego, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, maksymalnie w kwocie będącej iloczynem procentu kosztów danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego nabywanego przez danego nabywcę, pomniejszonego o sumę dokonywanych wypłat z danej umowy deweloperskiej nabywcy do dnia złożenia wniosku o wypłatę, -----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanej w dalszej części umowy „Ustawą”, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na jego Indywidualnym Rachunku Nabywcy niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, -----

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej na zasadach innych niż określone w art. 29 Ustawy, Deweloper oraz nabywca przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę, a bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne, -----

- umowa zostaje sporządzona na czas realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

W tym miejscu Przedstawiciel Dewelopera ponadto oświadcza, że zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera.----

II. (Oświadczenia Dewelopera) Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- reprezentowana przez niego Spółka nadal jest właścicielem przedmiotowej Nieruchomości, -

- Nieruchomość nie została uprzednio nabyta od Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego, -----

- Nieruchomość wolna jest od wszelkiego rodzaju obciążeń praw i roszczeń osób trzecich, roszczeniami opisanymi w załączniku do tego aktu, oraz zgodnie z jego wiedzą nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia, -----

- w stosunku do Spółki, jako właściciela Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne zmierzające do odjęcia prawa własności, ani też nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu tej umowy, -----
- Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
- budownictwo i zbywanie lokali stanowi przedmiot działalności gospodarczej Dewelopera, --
- Deweloper z tytułu zawarcia umowy przeniesienia własności, (jaka będzie zawarta w wykonaniu umowy deweloperskiej), będzie podatnikiem podatku VAT, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji w myśl przepisów kodeksu spółek handlowych, nie została wobec niej ogłoszona upadłość oraz nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, naprawcze lub restrukturyzacyjne jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki bądź o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do Spółki, -----
- Gmina Miejska Kraków nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie Krakowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, co dawałoby możliwość m in. ustanowienia prawa pierwokupu, -----
- do dnia dzisiejszego do powołanego Sądu nie wpłynęły żadne wnioski wieczystoksięgowe dotyczące przedmiotu tej umowy, -----
- granice Nieruchomości nie są sporne, zatarte ani przekroczone, a ponadto powierzchnia rzeczywista działki jest zgodna z danymi wynikającymi z wypisu z ewidencji gruntów, -----
- Spółka nie posiada zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych, ani zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej, stosownie do art. 34 i następne ustawy Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku z późniejszymi zmianami,-----
- zgodnie z § 5 ust 2 umowy spółki, w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności spółki nie jest wymagana zgoda Komandytariusza, -----
- do zawarcia niniejszej umowy nie jest konieczna zgoda innych organów Spółki. -----

Przedstawiciel Dewelopera imieniem własnym oświadcza, że pełnomocnictwo na podstawie, którego działa, nie wygasło, nie zostało odwołane ani w żaden inny sposób zmienione. -----

III. (Przedsięwzięcie Deweloperskie) 1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- na działce numer 268/4, zwanej dalej „Nieruchomością Wspólną”, Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą inwestycyjną „Zakrzowiecka” w ramach, którego: -----

1) Deweloper zobowiązuje się wybudować - w oparciu o wyżej szczegółowo opisaną Decyzję

Pozwolenia na Budowę - budynek wielomieszkaniowy oznaczony numerem 57 (dalej zwany również („**Budynkiem**”), składający się z 3 kondygnacji naziemnych oraz garażu podziemnego („**Garaż Podziemny**”), w którym to Budynku znajdować się będzie 13 lokali mieszkalnych, a których odrębna własność będzie ustanawiana na podstawie zawieranych przez Dewelopera umów z nabywcami oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, --

2) Deweloper prowadzi proces sprzedaży lokali i do ustanowienia odrębnej własności lokali będzie dochodziło sukcesywnie w myśl przepisów ustawy o własności lokali, wobec czego udział Dewelopera w prawie własności Nieruchomości Wspólnej będzie sukcesywnie pomniejszany, wobec zawierania przez Dewelopera umów ustanowienia odrębnej własności lokali w tym Budynku; -----

- z własnością lokali połączony będzie udział w nieruchomości wspólnej utworzonej z wszelkich części budynku i innych urządzeń, posadowionych na Nieruchomości Wspólnej, które nie będą służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz z prawa własności Nieruchomości, obliczony zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali, -----

3) prace budowlane zostały rozpoczęte dnia 19.06.2020 roku, a zakończenie prac budowlanych nastąpi w terminie do dnia 30.03.2023 roku, -----

4) rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej „Ustawa”), wobec czego Deweloper wprowadza środki ochrony, o których mowa w art. 4 wyżej wskazanej Ustawy, tj. **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**. Podany poniżej rachunek bankowy jest właściwy do zapłaty zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej i jest rachunkiem powierniczym otwartym na podstawie umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, szczegółowo wyżej opisanej, a Nabywca przyjmuje ten fakt do wiadomości; -----

Przedstawiciel Dewelopera przypisuje Nabywcy indywidualny numer rachunku powierniczego dla Lokalu, to jest numer -----

5) na kondygnacji (..... piętrze) wskazanego Budynku, powstanie **samodzielny lokal mieszkalny** oznaczony roboczo numerem składający się z pomieszczeń:, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m², do którego przylegał będzie taras/balkon o powierzchni projektowanej m², zaznaczony na załączniku pochodzącym z dokumentacji technicznej opisanego budynku mieszkalnego („**Lokal**”), na którym widnieje układ oraz powierzchnia poszczególnych jego pomieszczeń; -----

- standard wykończenia oraz wyposażenia Lokalu zawarty jest w **załączniku do prospektu** stanowiącego integralną część niniejszej umowy;-----

6) na kondygnacji minus 1 (-1) Budynku będzie znajdował się **Garaż Podziemny**, w którym znajdować się będzie: **12 miejsc postojowych** oraz **5 komórek lokatorskich**, które zostaną przyznane poszczególnym nabywcom w drodze dokonania umownego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w umowach przenoszących własność (**podział quoad usum**), -----

- w tym m.in. projektowane jest miejsce postojowe oznaczone roboczo numerem / (zaznaczone na załączniku do tego aktu), z którego na zasadzie wyłączności korzystać będzie Nabywca, a w zamian za to Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kwoty brutto,-----

- w tym m.in. projektowana jest komórka lokatorska oznaczona roboczo numerem (zaznaczona na załączniku do tego aktu), która przysługiwać będzie Nabywcy, a w zamian za to Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kwoty zł brutto,

z pozostałych miejsc postojowych, komórek lokatorskich korzystać będą inni nabywcy, którym Spółka przyzna uprawnienia w tym zakresie, -----

7) dla właścicieli lokali mieszkalnych, do których przylegają tarasy/balkony zostanie przyznane uprawnienie do wyłącznego korzystania z tych tarasów/balkonów w drodze dokonania umownego podziału do korzystania części z Nieruchomości Wspólnej (**podział quoad usum**), który to zapis będzie ujawniony w dziale III księgi wieczystej macierzystej, w pierwszej umowie wydzielenia lokalu (zapis ogólny), -----

8) dla właścicieli lokali mieszkalnych, do których przylegają ogródki/tarasowy zostanie przyznane uprawnienie do wyłącznego korzystania z tych ogródków/tarasów w drodze dokonania umownego podziału do korzystania części z Nieruchomości Wspólnej (**podział quoad usum**), zgodnie, z którym do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w części odpowiadającej ogródkowi/tarasowi, uprawniony będzie wyłącznie nabywca tego lokalu (zapis szczególny). --

2. Nabywca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy został mu doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, (który to prospekt wraz z załącznikami stanowi **załącznik** do niniejszego aktu) w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, a nadto Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy poinformował Nabywcę o możliwości zapoznania się z aktualnym stanem księgi wieczystej, aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, kopią decyzji pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata o ile takowe zostało sporządzone oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami.-----

3. Strony zgodnie oświadczają, że w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy nie nastąpiły zmiany w treści tego aktu

względem wzoru umowy zamieszczonego w prospekcie informacyjnym, względnie zmiany te zostały indywidualnie wynegocjowane z Nabywcą.-----

4. Strony ustalają, iż Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym, obejmujących również zmiany w zakresie Decyzji Pozwolenia na Budowę, jednakże jedynie w zakresie, w którym zmiany te nie naruszają zobowiązań Dewelopera w zakresie realizacji Lokalu, -----

5. Strony niniejszym potwierdzają, iż projekt niniejszej umowy został przedstawiony Nabywcy przed jej zawarciem, w taki sposób, iż Nabywca miał możliwość swobodnego zapoznania się z jej tekstem, a treść umowy odzwierciedla indywidualne uzgodnienia Stron. --

IV. (Oświadczenia Nabywcy) Nabywca oświadcza, że:-----

- stan cywilny -----

- znane jest mu położenie Nieruchomości oraz usytuowanie Lokalu w Budynku.-----

V. (Zobowiązanie Stron) 1. *Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się wybudować Budynek oznaczony numerem 57 oraz po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego ustanowić odrębną własność samodzielnego Lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym w Budynku, z własnością, którego związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej obliczony zgodnie z zapisami umowy oraz ustawy o własności lokali, a następnie Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się przenieść własność na Nabywcę - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, w tym jakichkolwiek hipotek oraz praw i roszczeń osób trzecich- wyżej opisanego Lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr, za cenę nabycia tego prawa w kwocie zł brutto, -----*

a Nabywca ten lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr, za podaną cenę nabędzie, zobowiązując się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera wyjaśnia, że wskazana wyżej cena obejmuje podatek VAT w stawce 8% oraz obejmuje: cenę za Lokal mieszkalny w kwocie //////////////// zł brutto oraz należność za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer/ komórki lokatorskiej numer/ znajdującej się w Garażu Podziemnym // zaznaczonego na załączniku do tego aktu w kwocie //////////////// zł brutto. -----

3. Strony postanawiają, iż w umowie przenoszącej własność Lokalu, dokonają podziału do korzystania Nieruchomości Wspólnej, zgodnie, z którym Nabywca będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer/ komórki lokatorskiej numer / znajdującego się w Garażu Podziemnym, zaznaczonego na załączniku do tego aktu. –

VI. Strony postanawiają, że: -----

1/ ostateczny metraż powierzchni użytkowej Lokalu wynikać będzie z powykonawczej dokumentacji stanowiącej podstawę do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Jeżeli z powołanej dokumentacji wynikać będzie, iż łączna powierzchnia użytkowa lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu to znajdzie to odzwierciedlenie w cenie nabycia prawa odrębnej własności poprzez odpowiednią jej korektę w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności; korekta ceny nastąpi przy przyjęciu ceny za 1m² powierzchni mieszkalnej Lokalu na kwotęzł brutto. (tj. zł netto + 8 % VAT); -----

2/ obmiar będzie dokonany zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9836: 1997 dotyczącą sposobu dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej lokalu; -----

3/ jeżeli metraż powierzchni użytkowej Lokalu ulegnie zmianie o więcej niż 2 %, to Nabywca będzie uprawniony do jednostronnego odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu. W takim wypadku Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostające na Rachunku – wynikające ze zrealizowanych przez Nabywcę wpłat oraz wypłat na rzecz Posiadacza Rachunku w nominalnej wysokości, na podstawie zgodnego pisemnego oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych, niezwłocznie od złożenia w Banku pisemnego oświadczenia wraz z oświadczeniem Nabywcy (z podpisem notarialnie poświadczonym) wyrażającym zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej. -----

W przypadku przelewu środków z rachunku powierniczego przez Bank na rachunek Dewelopera, po zakończonych etapach budowy, Deweloper będzie zobowiązany zwrócić kwoty nominalne na rachunek Nabywcy, w terminie najdalej do 30 dni, licząc od dnia odstąpienia; -----

4/ w przypadku, gdy Deweloper na wniosek Nabywcy dokona zmian lokatorskich w Lokalu, cena Lokalu zostanie powiększona o uzgodniony między stronami koszt zaprojektowania i wykonania takich zmian, -----

5/ w przypadku zmiany przepisów w zakresie podatku od towarów i usług wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu umowy, w szczególności powodujących obniżenie lub zwiększenie obowiązującej stawki tego podatku, Spółka jest upoważniona do zmiany stawki VAT, a Nabywca będzie mógł, jeżeli korekta ta spowoduje podwyższenie kwoty, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej kwoty lub odstąpić od niniejszej umowy. -----

W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, Spółka poinformuje na piśmie Nabywcę o zmianie ceny nabycia Lokalu spowodowanej zmianą tego podatku. W terminie 14 dni od otrzymania informacji o zmianie tej kwoty, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy albo wyrazić wolę zapłaty wyższej kwoty

(ceny). W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostające na Rachunku – wynikające ze zrealizowanych przez Nabywcę wpłat oraz wypłat na rzecz Posiadacza Rachunku w nominalnej wysokości, na podstawie zgodnego pisemnego oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych, niezwłocznie od złożenia w Banku pisemnego oświadczenia wraz z oświadczeniem Nabywcy (z podpisem notarialnie poświadczonym) wyrażającym zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej. -----

W przypadku przelewu środków z rachunku powierniczego przez Bank na rachunek Dewelopera, po zakończonych etapach budowy, Deweloper będzie zobowiązany zwrócić kwoty nominalne na rachunek Nabywcy, w terminie najdalej do 30 dni, licząc od dnia odstąpienia. -----

VII. (Rozliczenia) 1/ Nabywca oświadcza, że zapłacił już Deweloperowi kwotę zł za Lokal, a Przedstawiciel Dewelopera odbiór tej kwoty niniejszym kwituje i zobowiązuje się przelać tą kwotę na niżej wskazany rachunek powierniczy. -----

2/ Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi przelewem na rachunek bankowy numer, będący Indywidualnym Rachunkiem Nabywcy dla Lokalu numer, resztę ceny w następujących częściach i terminach: -----

a. część ceny w kwocie zł w terminie do 3 dni roboczych od zawarcia niniejszej umowy, -----

b. część ceny w kwocie zł w terminie do // // // // roku, -----

c. część ceny w kwocie zł w terminie do // // // // roku, -----

d. część ceny w kwocie zł w terminie do // // // // roku, -----

e. resztę ceny w kwocie zł w terminie po dokonaniu odbioru technicznego Lokalu, nie później niż 14 dni przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. -----

3/ W przypadku korekty ceny Lokalu zgodnie z pkt VIII niniejszej umowy, znajdzie to odzwierciedlenie w odpowiedniej zmianie wysokości (zmniejszenie bądź zwiększenie) kwoty ostatniej raty ceny nabycia Lokalu. -----

4/ Nabywca wyraża zgodę na przesyłanie przez Dewelopera faktur VAT drogą email na adres:@..... -----

5/ Nabywca zobowiązuje się do wpłacania środków pieniężnych przeznaczonych dla Dewelopera na prowadzony w tym celu przez bank Rachunek powierniczy dokonując wpłaty za pośrednictwem Indywidualnego Rachunku Nabywcy, -----

6/ Deweloperowi nie będzie przysługiwało prawo do dysponowania środkami zgromadzonymi na wskazanym wyżej rachunku Powierniczym z wyłączeniem przypadków wskazanych w umowie o prowadzenie tego rachunku, -----

7/ Nabywca wyraża zgodę na to, że w bankowym zbiorze danych Nadszańskie Banku Spółdzielczego, jako administratora danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2016 poz. 922 j.t.) będą przetwarzane, jego dane osobowe w celu wykonywania przez Nadszański Bank Spółdzielczy czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak również o tym, że przysługuje mu prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do ich poprawienia. -----

VIII. (Odbiór Techniczny) 1. Po zakończeniu budowy Lokalu mieszkalnego zostanie przeprowadzony odbiór techniczny Lokalu mieszkalnego. Warunkiem Odbioru Technicznego Lokalu mieszkalnego będzie zapłata przez Nabywcę wszystkich wymagalnych wcześniej zaliczek na poczet ceny Lokalu mieszkalnego poza ostatnią zaliczką, która będzie płatna zgodnie z harmonogramem wpłat z pkt VIII). Odbiór Techniczny nie będzie oznaczał wydania Lokalu mieszkalnego w posiadanie Nabywcy.-----

2. O planowanym terminie Odbioru Technicznego Deweloper powiadomi pisemnie Nabywcę, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed jego planowanym terminem.-----

3. Strony ustalają, że jeżeli Nabywca nie stawia się na Odbiór Techniczny w terminie wyznaczonym zgodnie z ust. 2, względnie stawia się, ale odmówi podpisania protokołu z Odbioru Technicznego, Deweloper wyznaczy Nabywcy kolejny termin Odbioru Technicznego, który przypadał będzie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawiadomienia o kolejnym terminie. Niestawienie się Nabywcy na kolejny termin Odbioru Technicznego lub też ponowna odmowa podpisania protokołu z Odbioru Technicznego, upoważnia Dewelopera do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku jeżeli nie dojdzie do podpisania protokołu Odbioru Technicznego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Opisane prawo odstąpienia można wykonać w terminie najdalej 30 dni od dnia rozpoczęcia terminu do odstąpienia.-----

4. Strony ustalają, że w przypadku stwierdzenia przy Odbiorze Technicznym usterek, braków lub wad w Lokalu zostaną one odnotowane w protokole Odbioru Technicznego, a Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. W protokole tym zostaną dokładnie oznaczone występujące usterki i braki oraz termin, w którym nastąpi ich usunięcie. Termin do usunięcia oznaczonych w protokole usterek nie może odbiegać od technicznie uzasadnionego czasu niezbędnego na ich usunięcie, przy czym nie może być dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od dnia ich stwierdzenia w protokole, chyba, że pomimo zachowania należytej staranności usunięcie wad nie będzie możliwe w powyższym terminie, w takim wypadku Deweloper wyznaczy inny, odpowiedni termin usunięcia uznanych

wad lokalu. Po przeprowadzeniu prac mających na celu usunięcie stwierdzonych wad lub usterek Deweloper powiadomi Nabywcę o terminie ponownego Odbioru Technicznego. Usunięcie lub też nie usunięcie stwierdzonych uprzednio usterek zostanie potwierdzone protokołarnie. -----

5. Nabywca może rozpocząć prace wykończeniowe na własny koszt i ryzyko w Lokalu Mieszkalnym przed dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody od Dewelopera w tym zakresie. W takim przypadku, Strony sporządzą stosowny protokół, w którym zostaną podane stany liczników i od daty sporządzenia protokołu koszty utrzymania Lokalu Mieszkalnego, w tym należności za media oraz koszty zarządu Nieruchomością Wspólną przypadające na Lokal będą pokrywane w całości przez Nabywcę w ten sposób, iż Deweloper będzie obciążał Nabywcę powyższymi kosztami. Ponadto w takim przypadku z dniem podpisania powyższego protokołu na Nabywcę przejdą inne ciężary związane z Lokalem oraz odpowiedzialność za ewentualne spowodowanie szkody, w tym zniszczenie Lokalu.-----

IX. (*Termin zawarcia umowy przenoszącej własność*) Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowa o podział do korzystania Nieruchomości Wspólnej zostanie zawarta w terminie najdalej do dnia **30.09.2023** roku, po uprzednim:-----

- a) podpisaniu przez Nabywcę protokołu z Odbioru Technicznego, co będzie miało miejsce po zawiadomieniu Nabywcy o zakończeniu budowy, czego dowodem będzie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, -----
- b) doprowadzeniu Lokalu do stanu, w którym spełniać on będzie warunki dla uznania go za samodzielny lokal mieszkalny zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie, -----
- c) zapłaceniu przez Nabywcę ostatniej raty na poczet ceny Lokalu, zgodnie z wykonanym obmiarem. -----

W przypadku braku zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny Lokalu, Deweloper nie będzie zobowiązany do przystąpienia do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności na Nabywcę. -----

X. Strony ustalają, że Deweloper do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności przedłoży następujące dokumenty: -----

- 1) wypis z rejestru gruntów wydany dla Nieruchomości wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, z ujawnieniem Budynku, -----
- 2) wypis z kartoteki Budynku, -----
- 3) decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, -----
- 4) zaświadczenie o samodzielności Lokalu, -----

5) rzut Lokalu z oznaczeniem powierzchni i ewentualnych części Nieruchomości Wspólnej z których korzystać będzie wyłącznie Nabywca oraz rzut Garażu Podziemnego, ----

6) świadectwo charakterystyki energetycznej Lokalu. -----

XI. (Wydanie Lokalu w posiadanie) Deweloper wyda Nabywcy w posiadanie samoistne Lokal oraz miejsce postojowe/komórkę lokatorską w terminie do 7 dni po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności Lokalu. -----

Wydanie w posiadanie nastąpi na podstawie stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego. -----

XII. (Prawo odstąpienia) 1. Strony uzgadniają, że Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego listem poleconym Deweloperowi w następujących okolicznościach: -----

a) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,-----

b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej 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; -----

c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z przepisami Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; -----

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

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

f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, w terminie określonym w niniejszej umowie. -----

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. a)-e), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: -----

a) 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

b) niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, stosownie do treści art. 31 ust. 1 Ustawy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na warunkach opisanych w pkt IX ust. 3 i pkt XIII ust. 4 lit a) i b) tego aktu, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w terminie 30 dni od doręczenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

6. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że: -----

a/ w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w art. 29 Ustawy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na jego Indywidualnym Rachunku Nabywcy niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno być złożone w formie pisemnej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, bank nie bada skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, środki zwracane nabywcy zostaną przekazane na rachunek nabywcy, -----

b/ w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej na zasadach innych niż określone w art. 29 Ustawy, Deweloper oraz nabywca przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę, a bank niezwłocznie po jego otrzymaniu wypłaca środki pieniężne. -----

W przypadku przelewu środków z rachunku powierniczego przez Bank na rachunek Dewelopera, po zakończonych etapach budowy, Deweloper będzie zobowiązany zwrócić kwoty nominalne na rachunek Nabywcy, w terminie najdalej do 30 dni, licząc od dnia odstąpienia. -----

7. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron może dotyczyć wyłącznie całości praw i obowiązków Stron objętych niniejszym aktem, -----

8. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron Deweloper zwróci Nabywcy kwoty dokonanych wpłat powiększone o wskaźnik inflacji (za wskaźnik inflacji Strony rozumieją ostatni znany wskaźnik wzrostu cen dla robót budowlano-montażowych dla

budynków wielomieszkaniowych, publikowany przez GUS za poszczególne miesiące roku naliczony przez Dewelopera comiesięcznie w okresie pomiędzy dniem zawarcia niniejszej umowy a dniem odstąpienia). Warunkiem wypłaty jest złożenie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia przez Nabywców z działu III księgi wieczystej. -----

9. Od kwot, w odniesieniu, do których Nabywca opóźnia się z płatnością, Deweloper ma prawo do naliczenia odsetek umownych za opóźnienie w wysokości wynoszącej 2 % w stosunku rocznym. -----

10. W przypadku opóźnienia Dewelopera w przystąpieniu do zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu w terminie ustalonym w niniejszej umowie z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywca będzie uprawniony do naliczenia Deweloperowi kary umownej w wysokości 2 % w skali roku liczonych od kwot wpłaconych Deweloperowi na poczet ceny, począwszy od następnego dnia, w którym miała zostać zawarta umowa przenosząca własność, aż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność albo do dnia wyznaczonego przez Dewelopera na zawarcie umowy przenoszącej własność, w przypadku, gdy pomimo gotowości Dewelopera do zawarcia umowy przenoszącej własność, umowa taka nie zostanie zawarta. ---

XIII. (Zgody i pełnomocnictwa) 1. Nabywca w umowie przeniesienia własności Lokalu wyrazi zgodę na zawarcie i zmiany podziału *quoad usum*, co do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej lub Garażu Podziemnego, jak również ustanowienie służebności na Nieruchomości Wspólnej w zakresie wskazanym w niniejszej umowie. Nabywca wyrazi ponadto zgodę na podział *quoad usum*, co do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej w zakresie instalowania oznaczeń (tablic informacyjnych i reklamowych) identyfikujących Dewelopera oraz biuro sprzedaży Dewelopera na terenie inwestycji, w tym poprzez umieszczenie na pylonach bądź balustradach lokali mieszkalnych, będących własnością Dewelopera tablic informacyjnych i reklamowych oraz logo Dewelopera na częściach Nieruchomości Wspólnej a które będą umieszczane z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. -----

2. Nabywca zobowiązuje się nie naruszać praw innych właścicieli lokali do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, które na mocy umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej zostaną przeznaczone do wyłącznego korzystania przez tych właścicieli. -----

Ponadto Nabywca zobowiązuje się, że w umowie przenoszącej własność powyższe oświadczenia powtórzy i wyrazi na nie zgodę. -----

XIV. 1. Nabywca udzieli w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia jego własności (sprzedaży) pełnomocnictwa na rzecz Dewelopera do: -----

a) ustanawiania i zmiany na Nieruchomości Wspólnej służebności gruntowych mających na celu prawidłową realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności w zakresie służebności przejazdu, przechodu, przeprowadzenia mediów, służebności korzystania z infrastruktury osiedla oraz terenów rekreacyjnych, -----

b) ustanawiania i zmiany na Nieruchomości Wspólnej służebności korzystania z elementów Budynku, elewacji, ogrodzenia, pylonów reklamowych na potrzeby instalowania oznaczeń i informacji handlowych Dewelopera, -----

c) ustanawiania i zmiany na Nieruchomości Wspólnej służebności ogródków/tarasów na rzecz nabywców lokali w przypadku, gdy powyższe uprawnienia nie będą przyznane nabywcom w drodze podziału quoad usum, -----

d) dokonywania i zmiany podziałów Nieruchomości Wspólnej oraz lokali nie będących przedmiotem umowy oraz realizacją innych zobowiązań, jakie wynikają dla Spółki z umów z tym związanych do czasu zakończenia tych inwestycji, w tym do ustalenia wszelkich niezbędnych służebności gruntowych, obciążających Nieruchomość, -----

e) zawierania i zmiany umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz Garażu Podziemnego, w tym w zakresie korzystania z miejsc postojowych, komórek lokatorskich, ogródków/tarasów, na podstawie, których wyłącznie uprawnieni do korzystania z miejsc postojowych, komórek lokatorskich, ogródków/tarasów oraz z części budynków takich jak balkony/taras, będą niektórzy właściciele lokali, znajdujących się w budynku, wskazani przez Dewelopera na pozostałych warunkach ustalonych przez Dewelopera, a także z innych instalacji, tablic informacyjnych i reklamowych na elewacji frontowej, na rzecz Dewelopera, -

f) ustalenia i zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w myśl Ustawy o własności lokali, w przypadku podziału lub połączenia lokali w budynku, konieczności korekty nieprawidłowej wysokości udziałów, w tym podejmowania stosownych uchwał wspólnoty mieszkaniowej budynku w tym zakresie oraz dokonania zmiany udziałów we współwłasności w Nieruchomości Wspólnej. -----

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper w zakresie pełnomocnictw, o których mowa w ust. 1 będzie uprawniony ustanowić dalszych pełnomocników, a ponadto, że może być drugą stroną czynności prawnej lub pełnomocnikiem drugiej strony czynności prawnej jak też reprezentować wszystkie strony tej czynności. W przypadku zbycia Lokalu w umowie z dalszym nabywcą, Nabywca zobowiązuje się, iż dalszy nabywca udzieli zgód i pełnomocnictw dla Dewelopera wymienionych w niniejszej umowie. -----

Nabywca postanawia, że pełnomocnictwa zostaną udzielone, jako nieodwołalne i niegasnące z chwilą śmierci mocodawcy, przy czym będą ważne nie dłużej niż do końca r., co uzasadnione będzie faktem posiadania przez Nabywcę udziałów w Nieruchomości

Wspólnej, na której Deweloper realizuje inwestycję wynikającą z cytowanego wyżej pozwolenia na budowę, czego efektem końcowym będzie sukcesywne zbycie przez Dewelopera wszystkich lokali w budynku przy ulicy Zakorzowieckiej w Krakowie, z równoczesnym przyznaniem właścicielom lokali w tych budynkach praw do części wspólnych nieruchomości - na warunkach określonych tym aktem notarialnym. -----

3. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności Lokalu oświadczenia złożone w niniejszej umowie. -----

XV. (Rękojnia) Strony ustalają, iż rękojnia na Lokal będzie obowiązywała zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, a gwarancja na urządzenia zamontowane w Lokalu (m. in. grzejniki wraz z głowicami, osprzęt elektryczny i teletechniczny) oraz stolarkę okienną, drzwiową i balkon wraz z barierkami wynosi 24 miesiące i rozpoczyna się z dniem ich wydania w posiadanie Nabywcy. Strony ustalają, iż zgłaszanie roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem opisu. Deweloper zobowiązuje się usuwać zgłoszone w ten sposób wady w terminie 30 dni od daty zgłoszenia, za wyjątkiem wad wymagających dłuższego okresu czasu do ich usunięcia - w takim przypadku zostanie podany odpowiedni termin usunięcia wady w formie pisemnej. -----

XVI. Nabywca wyraża zgodę na powierzenie w trybie art. 18 Ustawy o własności lokali zarządu Nieruchomością Wspólną osobie fizycznej lub prawnej wskazanej uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Zasady zarządu Nieruchomością Wspólną zostaną ustalone w pierwszym akcie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. -----

XVII. Strony postanawiają, że wszelkie oświadczenia i korespondencja związane z niniejszą umową kierowane będą pod adresy wskazane, jako właściwe do doręczeń w komparycji niniejszego aktu notarialnego, chyba, że pisemnie Strony powiadomią się o zmianie w tym zakresie, wskazując nowy adres. Strony zobowiązują się do wzajemnego, niezwłocznego przekazywania informacji na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. -----

XVIII. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Nabywca potwierdza otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa umowa deweloperska: -----

- dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez Bank, który jest administratorem danych,
- dane Nabywcy mogą być wykorzystane do celów związanych z prowadzeniem przez Bank Indywidualnego Rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
- dane Nabywcy mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, -----

- Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych. -----

Mając powyższe na uwadze, Nabywca wyraża niniejszym zgodę, aby w związku z umową rachunku powierniczego, o której mowa w niniejszej umowie, Bank będący stroną tej umowy był uprawniony do przetwarzania danych osobowych Nabywcy w celu wykonywania umowy rachunku powierniczego. -----

Nabywca wyraża również zgodę na przetwarzanie i przechowywanie swoich danych osobowych przez Bank w związku z finansowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym w szczególności w związku z ustanowieniem hipotek na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie przedmiotu umowy bez obciążeń.

XIX. Notariusz pouczył o treści przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w szczególności o treści art. 13 Rozporządzenia tj. Informacjach podawanych w przypadku zbierania przez Tutejszą Kancelarię danych od osoby, której dane dotyczą, w celu niezbędnym do dokonania niniejszej czynności.-----

XX. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem czynności Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt. 8a i art. 92 ust. 4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie, aby Sąd Rejonowy dla Krakowa–Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w dziale III księgi wieczystej **KR1P/00258661/9** wpisał roszczenie o wybudowanie budynku nr 57, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczym numerem, i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu przez nabywcę, w tym z miejsca postojowego /komórki lokatorskiej numer, w zakresie wynikającym z niniejszej umowy deweloperskiej na rzecz -----

i przesłanie w ślad za tym wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wypisu tego aktu notarialnego. -----

XXI. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wydzielenie z Nieruchomości Wspólnej w stanie wolnym od powyższego roszczenia innych lokali niż Lokal, jak również na wydzielenie z Nieruchomości działki komunikacyjnej w stanie wolnym od roszczenia. -----

XXII. 1. Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-

2. Zwrócono stronom uwagę na przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umów zobowiązujących, a także na przepisy ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku, a nadto notariusz pouczył Strony o treści postanowień Ustawy, w tym w szczególności o regulacjach dotyczących prospektu informacyjnego oraz prawa odstąpienia. -

XXIII. Wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy (wraz z opłatą sądową zarejestrowaną za numerem Repertorium nadanym temu aktowi oraz koszty wypisów) ponoszą Deweloper i Nabywca w równych częściach, natomiast koszty przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej, ponosi w całości Nabywca. -----

XXIV. 1. Pobrano tytułem: -----

a/ opłaty sądowej na podstawie art. 7 § 2 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz. U. z 2019 r. poz. 540, 730) § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz.U. 2015 poz. 1645) oraz art. 42 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. z 2018 r. poz. 300, 398, 770, 914, 1293, 1629.) kwotę 150 zł za wpis roszczenia, -----

b/ taksy notarialnej na podstawie § 2, 3 i 6 ust. 15a), Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U.2018. poz. 272) ///// zł.-----

Od powyższej taksy notarialnej naliczono podatek VAT w stawce 23% na podstawie art. 146a pkt 1) w zw. z art. 41 ust.1 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U. z 2019 r. poz. 675) w kwocie /// zł. -----

Łączna należność z tego aktu stanowi kwotę ///// zł. -----

2. Podane w ust. 1. kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie (123 zł) pobranego na podstawie § 16 wyżej powołanego rozporządzenia oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----