

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (.....2023r.), w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy Placu Na Groblach nr 19, przed notariuszem **Konradem Wygoną/Magdaleną Lejman**, stawili się:

1. **X**, działający w imieniu **Spółki pod firmą EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi**, adres: 90-042 Łódź, ul. Targowa nr 9A, REGON: 100894827, NIP: 7282749467, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000357354, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, według stanu na dzień .....2022 r., godz ....., jako Pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w tut. Kancelarii, w dniu 27.09.2021 r., przed notariuszem Magdaleną Lejman za nr Rep A 7413/2021 - *zwanej dalej także Spółką lub Deweloperem*,
2. **Y**, ....., .....,  
*zwany dalej także stroną nabywającą lub Nabywcą.*

Tożsamość stawających ustalił notariusz na podstawie dowodów osobistych numery: ad1. ....., ad2. ....

## UMOWA DEWELOPERSKA

**I.** Deweloper oświadcza, że Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00052103/6 (pięćdziesiąt dwa tysiące sto trzy przez sześć)**, dla nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny nr 41, gmina Kraków M., powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działek o numerach 388 (trzysta osiemdziesiąt osiem), o powierzchni 0,9273ha (dziewięćdziesiąt dwa ary siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), ulica: Czerwone Maki 31;

Czerwone Maki 31A; Czerwone Maki 31B; Czerwone Maki 31C, 387/2 (trzysta osiemdziesiąt siedem przez dwa), o powierzchni 0,1511ha (piętnaście arów jednaście metrów kwadratowych), 389 (trzysta osiemdziesiąt dziewięć), o powierzchni 0,1266ha (dwanaście arów sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) - o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2050 ha (jeden hektar dwadzieścia arów pięćdziesiąt metrów kwadratowych), w której własność wpisana jest na rzecz Spółki pod firmą EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, REGON: 100894827, KRS 0000357354, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.01.2020r., Rep. A nr 540/2020 oraz Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.01.2020r, informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 21.12.2021r., umowy sprzedaży z dnia 27.02.2020r., Rep. A nr 1210/2020, ponadto oświadczają, że:

- w dziale IO znajduje się wzmianka o wniosku.....

- dział I-Sp tej księgi wieczystej wolny jest od wpisów,-----
- w dziale III znajdują się roszczenia o przeniesienie własności lokali, innych niż będący przedmiotem tej umowy, wynikające z umów deweloperskich i przedwstępnych oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis kolejnych takich roszczeń,-----
- dział IV wolny jest od wpisów.-----

**II.** A/ Deweloper oświadcza, że do aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej kancelarii w dniu .....r. za numerem Repertorium A /2023 zostały przedłożone następujące dokumenty:-----

1/ mapa z projektem podziału nieruchomości opracowana w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, opracowaną w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzoną przez geodetę uprawnionego mgr inż. Wiktora Salamaga w dniu 17.03.2023r., dla nieruchomości utworzonej z działek numery: 387/2 i 388, położonej w obrębie: 126104\_9.0041, jedn. ewid. 126104\_9, Podgórze, Kraków, ul. Czerwone Maki, opracowaną w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 17.04.2023 r., identyfikator: P.1261.2023.2651, zgodnie z którą:-----

a/ działka ewidencyjna nr 387/2 dzieli się na działki:-----

- 387/3, o powierzchni 0,0131 ha,-----

387/4, o powierzchni 0,1379 ha,-----

b/ działka ewidencyjna nr 388 dzieli się na działki:-----

- 388/1, o powierzchni 0,0325 ha,-----

- 388/2, o powierzchni 0,8947 ha,-----

**2/** decyzja nr 243/2023 wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 20.04.2023 r., znak: GD-05.6831.3.35.2023, ostateczną z dniem 05.05.2023r., zgodnie z którą zatwierdzono projekt podziału nieruchomości objętej księga wieczystą nr KR1P/00052103/6 położonej w obrębie nr 41, jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, składającej się z działek nr:-

- 387/2 o pow. 0,1511 ha na działki: 387/3, o powierzchni 0,0131 ha, 387/4, o powierzchni 0,1379 ha,

- 388 o pow. 0,9273ha na działki: 388/1, o powierzchni 0,0325 ha, 388/2, o powierzchni 0,8947 ha;

Różnica w sumie powierzchni działek przed i po podziale wynika z różnych metod ich obliczenia, a pole powierzchni działek po podziale zostało obliczone w sposób wskazany w § 16 ust 2, 3, 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późniejszymi zmianami).

**3/** wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 24.05.2023 r., nr kancelaryjny GD-10-6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 388/1 o powierzchni 0,325ha (użytek: RIVa, grunty orne), identyfikator działki: 126104\_9.0041.388/1, nr 388/2 o powierzchni 0,8947ha (użytek: ŁIV - łąki trwałe, RIVa, RIVb - grunty orne), identyfikator działki: 126104\_9.0041.388/2; na dokumencie widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

**4/** wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 24.05.2023 r., nr kancelaryjny GD-10-6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 387/3 o powierzchni 0,0131ha (użytek: RIVa, grunty orne), identyfikator działki: 126104\_9.0041.387/3, nr 387/4 o powierzchni 0,1379ha (użytek: RIVa, RIVb - grunty orne), identyfikator działki: 126104\_9.0041.387/4; na dokumencie widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

**5/** wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 24.05.2023 r., nr kancelaryjny GD-10-6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków,

województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 389 o powierzchni 0,1266ha (użytek: RIVb grunty orne), na dokumencie widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

**6/** wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 23.05.2023r., znak sprawy GD-10.6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w obrębie w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 388/1 i 388/2 – na dokumencie tym widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

**7/** wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 23.05.2023r., znak sprawy GD-10.6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w obrębie w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 387/3 i 387/4 – na dokumencie tym widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

**8/** wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 23.05.2023r., znak sprawy GD-10.6642.7422.2023, dla nieruchomości położonej w obrębie w Krakowie, obręb ewidencyjny 126104\_9.0041, P-41, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 389 – na dokumencie tym widnieje adnotacja, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

**B/** Deweloper oświadcza, że do aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej kancelarii w dniu 21.12.2021 r. za numerem Repertorium A 9585/2021 zostały przedłożone lub okazane m.in. następujące dokumenty:-----

**1/** zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 26.10.2021 r., znak: BP-05.6727.4337.2021.MZI, zgodnie z którym działki nr nr 388, 387/2, 389, obręb 41 Podgórze podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj-Rejon ulicy Czerwone Maki” zatwierdzonego Uchwałą nr LXXXVII/2132/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25.10.2017 r. i znajduje się w:-----  
- działka nr 388 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.6 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ZP.6 - tereny zieleni urządzonej oraz KDD.1 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

- działka nr 387/2 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.6 - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz KDD.1 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

- działka nr 389 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.6 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ZP.6 - tereny zieleni urządzonej,

**2/** zaświadczenie o objęciu nieruchomości uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, wydane przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie w dniu 02.11.2021 r., znak ZL.703.3142.21.PR2, zgodnie z którym działki numery 389,388,387/2 obręb 41 Podgórze – Kraków, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,

**3/** ostateczna i prawomocna z dniem 08.09.2021r. decyzja nr 784/6740.1/2020 wydana w dniu 28.06.2021r. przez Prezydenta Miasta Krakowa znak AU-01-5.6740.1.423.2021.JKU, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Inwestora EPOL HOLDING Sp. z o.o., ul. Targowa 9A, 90-042 Łódź, dla zmierzenia budowlanego: „Budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z samodzielnym lokalem usługowym dla potrzeb obsługi nieruchomości, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, niskoprądową, wodną, kanalizacyjną, grzewczą wraz z wymiennikownią, wentylacją mechaniczną, wentylacją oddymiającą, wewnętrznym układem komunikacji kołowej i pieszej, murami oporowymi, naziemnymi miejscami postojowymi, terenem zieleni urządzonej, infrastrukturą techniczną towarzyszącą i uzbrojeniem terenu: rozbudową sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, budową przyłącza kanalizacji deszczowej, budową: instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, pompownią i separatorem, instalacji zasilającej eANN i oświetlenia terenu, instalacji teletechnicznej na działkach nr: 387/1, 387/2, 388, 389, 450/5, 453/3 obr. 41 Podgórze, przy ul. Czerwone Maki w Krakowie”.

**4/** protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników EPOL HOLDING sp. z o. o. z dnia 23.11.2021r., zawierający Uchwałę, w której Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi wyraziło zgodę na zawieranie umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów sprzedaży, umów ustanowienia odrębnej własności, umów przenoszących własność wydzielonych samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokalu użytkowego wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej oraz wszelkich innych umów koniecznych i związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego na terenie nieruchomości położonych w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb nr 41, na działkach nr 388, nr 387/2, nr 389,

C/ Deweloper przedkłada:

1/ rzut lokalu mieszkalnego nr....., położonego na ..... kondygnacji (..... piętro) w budynku ....., składającego się z ..... – o projektowanej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, do którego przylega balkon o projektowanej powierzchni .....m<sup>2</sup>,

2/ prospekt informacyjny wraz z załącznikami,

3/ standard wykonania i wykończenia przedsięwzięcia deweloperskiego określający standard wykonania i wykończenia części wspólnych budynku i terenu inwestycji,

4/ rzut garażu podziemnego pod budynkami B1, B2, B3, B4 /rzut miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku z zaznaczonym miejscem postojowym nr .....,

III. Deweloper oświadcza, że:

- ujawniona w dziale IO wzmianka dotyczy wniosku o ujawnienie podziału, zgodnie z opisaną wyżej mapą podziałową i decyzją zatwierdzającą podział,

- działka nr 388 została podzielona na działki nr 388/1 i 388/2, a działka nr 387/2 została podzielona na działki nr 387/3 i 387/4,

- reprezentowana przez niego Spółka jest podatnikiem podatku VAT, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku oraz że niniejsza umowa, a także umowa przeniesienia własności, zawierane będą w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej,

- wszystkie dokumenty, na podstawie których działa oraz wpisy w rejestrze przedsiębiorców są do dnia dzisiejszego aktualne,

- do dnia dzisiejszego nie zostały zawarte żadne umowy, które ograniczałyby Spółkę w zawarciu niniejszej umowy lub też czyniły umowę bezskuteczną w stosunku do osób trzecich,

- nie mają miejsca jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne uniemożliwiające zawarcie tej umowy, bądź wpływające na bezskuteczność niniejszej czynności prawnej,

- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie została wobec niej ogłoszona upadłość oraz nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do Spółki,

- Spółka nie posiada zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U.2021.423),

- Spółka nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej, o których mowa w ustawie Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz.U.2020.1325 t.j. z późn. zm),

- działki o nr 388/1 i nr 387/3 zostaną przekazane Gminie Miejskiej Kraków i będą włączone do drogi publicznej kategorii drogi dojazdowej przeznaczonej między innymi dla obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla zespołu mieszkaniowego powstającego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego,

- nieruchomość utworzona z działek nr 388/2, 387/4, 389 na potrzeby niniejszego aktu zwana będzie „Nieruchomością”,

- Nieruchomość nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U.2018.2129 t.j. z późn. zm.), nie została przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nadto nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, a określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej,

- zgodnie z informacją Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji Urzędu Miasta Krakowa obowiązującym dokumentem w zakresie rewitalizacji jest opracowany w trybie art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 09.10.2021r., zaktualizowany Miejski Program Rewitalizacji Krakowa przyjęty uchwałą Rady Miasta Krakowa nr LVII/1657/21 z dnia 05.05.2021r., na podstawie ustawy o samorządzie gminnym; w dniu 04.11.2022r., weszła w życie Uchwała nr XCVII/2644/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 12.10.2022r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w Mieście Krakowie; nie ustanowiono prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz nie podjęto uchwały o ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji - na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 09.10.2015r., o rewitalizacji;

- Nieruchomość nie znajduje się w specjalnej Strefie Ekonomicznej,

- Nieruchomość będzie posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

- w odniesieniu do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, nie zostały wydane jakiegokolwiek orzeczenia bądź decyzje, których skutkiem mogłoby być ograniczenie w rozporządzaniu Nieruchomością, bądź jej obciążenie,

- nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu tej umowy,

- stan prawny Nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

- Spółka znajduje się w wyłącznym posiadaniu Nieruchomości,

- granice Nieruchomości są ustalone, nie były przedmiotem sporu, a ich stan prawny jest zgodny z ostatnim spokojnym stanem posiadania,

- Nieruchomość wolna jest od innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać Nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi

wieczyste, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umów przeniesienia własności, opisanych powyżej,

- Nieruchomość nie jest przedmiotem dzierżawy, nie została nabyta od Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego,

- Nieruchomość znajduje się przy ulicy Czerwone Maki w Krakowie,

- Nieruchomość będzie zabudowana zespołem 4 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z samodzielnym lokalem usługowym, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, wewnętrznym układem komunikacji kołowej i pieszej, naziemnymi miejscami postojowymi, terenem zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą i uzbrojeniem terenu, w których znajdować się będą lokale mieszkalne oraz lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,

- udziały w Nieruchomości wspólnej zostaną określone po zakończeniu budowy, zgodnie z Ustawą o własności lokali,

- przedmiotem umowy przeniesienia własności będzie lokal mieszkalny (odrębna własność lokalu), z własnością którego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej obliczony zgodnie z ustawą o własności lokali,

- budynek zostanie wybudowany zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę nr 784/6740.1/2020 wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 28.06.2021 roku, znak: AU-01-5.6740.1.423.2021.JKU, która nie została zaskarżona do sądu administracyjnego,

- lokal mieszkalny zostanie wybudowany zgodnie ze standardem stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego,

- warunki techniczne zgodne ze standardem wykonania i wykończenia przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczące lokalu winny być spełnione na dzień przeniesienia prawa jego własności na nabywcę, natomiast odnoszące się do całego budynku, a zwłaszcza do części wspólnych – najpóźniej w dniu przeniesienia na nabywcę prawa własności ostatniego lokalu mieszkalnego; Deweloper nie jest zobowiązany do wykonania w inwestycji czegokolwiek, co nie jest przewidziane w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę; Deweloper jest uprawniony do stosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę, w szczególności materiałowych w zakresie, w jakim nie będą one miały istotnego wpływu na jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji oraz do wprowadzania innych zmian nie mających wpływu na obniżenie jakości, funkcjonalności i estetyki inwestycji bez uzyskania zgody lub powiadomienia Nabywcy; Deweloper uprawniony jest do wprowadzenia rozwiązań

dotychczasowych poprawiających jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji w stosunku do standardu przewidzianego w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę; ponadto Deweloper uprawniony jest do wprowadzenia istotnych zmian do dokumentacji projektowej, standardu wykonania i wykończenia przedsięwzięcia deweloperskiego w wypadku, gdyby wynikały one z wymagań przewidzianych przepisami prawa, a w szczególności: w orzeczeniach organu administracji architektoniczno - budowlanej, wojewódzkiego konserwatora zabytków lub nadzoru budowlanego oraz pisemnego żądania generalnego wykonawcy inwestycji potwierdzonego przez architekta i inspektora nadzoru i zaakceptowanego przez Dewelopera jako konieczne na gruncie wymagań prawnych,

- teren wspólny stanowiąc będą działki nr 388/2, nr 387/4, nr 389 oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,

- pomiar lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem tej umowy i ustalenie jego powierzchni użytkowej, zostanie dokonany zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:1997, zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, tj.

1) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),

2) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie deweloperskim, na poziomie podłogi,

- na podstawie decyzji powołanej powyżej, Deweloper przystąpił do realizacji inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- zgodnie z zawiadomieniem o rozpoczęciu robót budowlanych złożonym do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w Krakowie prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu 01.10.2021r., natomiast planowany termin zakończenia robót budowlanych przewidywany jest najdalej do dnia 31.10.2023r. – przez wybudowanie lokalu mieszkalnego należy rozumieć termin, w którym Deweloper wykona wszelkie roboty budowlane dla wybudowania lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz uzyska dokument potwierdzający przyjęcie budynku do użytkowania,

- dla przedmiotowej inwestycji jest prowadzony mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, a koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera,

- etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określone są w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, szczegółowo opisanym w Prospekcie, gdzie wskazany jest także procentowy, szacunkowy udział kosztów poszczególnych etapów Inwestycji w

całkowitych kosztach Inwestycji, zgodnie z którym procentowe, szacunkowe koszty ośmiu etapów Inwestycji wynoszą odpowiednio: 10%; 11%; 13%; 12%; 15%; 13%; 13%; 13%,  
- administratorem danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych jest Deweloper.

**X działający w imieniu własnym oświadcza, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działa, do dnia dzisiejszego nie zostało odwołane ani w inny sposób nie wygasło.**

**IV.** Strona nabywająca oświadcza, że:

- został jej nieodpłatnie doręczony prospekt informacyjny dotyczący wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy wraz z załącznikami,
- zapoznała się z treścią doręzonego jej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- Spółka przekazała szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno – finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym przedmiotowego lokalu mieszkalnego,
- została poinformowana o możliwości zapoznania się w lokalu Spółki z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniami finansowymi Spółki za ostatnie dwa lata oraz projektem budowlanym budynku i oświadcza, iż nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń,
- zapoznała się z dokumentami związanymi z Nieruchomością, będącą przedmiotem tej umowy, jak również z dokumentacją dotyczącą obiektu, który zostanie wybudowany,
- zapoznała się z usytuowaniem przedmiotowego lokalu w budynku i układem pomieszczeń w tym lokalu,
- zapoznała się z usytuowaniem dróg, w tym projektowanej drogi publicznej kategorii drogi dojazdowej, dojeżdż i stanowisk postojowych, a także z ich funkcją użytkową,
- stan prawny i faktyczny przedmiotu tej umowy jest jej znany,
- zapoznała się z planem zagospodarowania terenu obejmującego Nieruchomość wspólną oraz planowanymi technologiami wykonania budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń,
- jest świadoma, iż jej dane osobowe są przetwarzane przez Dewelopera (tj. Administratora danych) w celu niezbędnym do wykonywania postanowień umowy zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) i innymi obowiązującymi przepisami prawa,

- zna zasady dotyczące przetwarzania danych i ochrony prywatności stosowane przez Dewelopera, jednocześnie upoważnia Dewelopera do udostępnienia swoich danych osobowych (w szczególności zawarcia umowy powierzenia danych) każdoczesnym zarządom nieruchomości wspólnej oraz podmiotom wykonującym wszelkie czynności związane z pełnieniem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i zapewniającym na zlecenie Dewelopera prawidłową realizację niniejszej umowy,
- przyjęła do wiadomości, iż posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich modyfikacji, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności z art. 17 ust. 3 RODO oraz prawo do wniesienia skargi do właściwego organu do spraw ochrony danych osobowych,
- zapoznała się ze szczegółowymi informacjami w tym zakresie znajdującymi się na stronie internetowej Dewelopera pod adresem [www.nadruczajem.pl](http://www.nadruczajem.pl).

- stan cywilny.....,

**V.** Deweloper **zobowiązuje się wybudować** opisany wyżej budynek oznaczony roboczym nr ..... na Nieruchomości przy ul. Czerwone Maki w Krakowie **oraz ustanowić odrębną własność** lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem roboczym ....., położonego w opisanym wyżej budynku nr ....., znajdującego się na ..... kondygnacji (..... piętro), składającego się z ....., o projektowanej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, z własnością którego związany będzie udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczony zgodnie z ustawą o własności lokali, a także **zobowiązuje się przenieść** własność lokalu mieszkalnego, wyżej opisanego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej **na rzecz** ....., w zamian za świadczenie pieniężne (Cena) w kwocie .....zł. brutto, a ..... zobowiązuje się przedmiot tej umowy nabyć i spełnić świadczenie pieniężne (Cena).

**VI.** Deweloper oświadcza, że Cena za przedmiot niniejszej umowy zawiera podatek VAT według obecnie obowiązującej stawki 8%.

**VII.** Deweloper potwierdza odbiór od Nabywcy części kwoty w wysokości .....zł., która została wpłacona na rachunek Dewelopera na podstawie umowy rezerwacyjnej. Kwota ta zostanie przekazana przez Dewelopera na otwarty rachunek powierniczy w terminie... dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, w celu zaewidencjonowania wpłaty na indywidualnym rachunku bankowym Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę.

Strona nabywająca oświadcza, że zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi resztę kwoty w wysokości .....zł., w następujący sposób:

- kwotę w wysokości ....zł – najdalej do 7 (siedem) dni roboczych licząc od dnia dzisiejszego,
- kwotę w wysokości .... – najdalej do 15.04.2022r.,-----
- kwotę w wysokości ..... – najdalej do 15.07.2022r.,-----
- kwotę w wysokości ..... – najdalej do 14.10.2022r.,-----
- kwotę w wysokości ..... – najdalej do 13.01.2023r.,-----
- kwotę w wysokości ..... – najdalej do 14.04.2023r.,-----
- kwotę w wysokości ... – najdalej do 31.07.2023r.-----

Wpłaty określone powyżej będą dokonywane na mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy – na indywidualny rachunek techniczny właściwy do wpłat dokonywanych przez Nabywcę – o numerze .....

Za datę wpłat uznaje się datę wpływu środków na mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, wyżej powołany.

Po wpłacie Deweloper wystawi fakturę VAT, którą wyśle stronie nabywającej, a strona nabywająca wyraża na to zgodę.

Zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi po spełnieniu przez stronę nabywającą wszystkich świadczeń pieniężnych.

**VIII.** Wysokość Ceny jest ostateczna i wynosi .....zł., na Cenę składają się następujące składniki:

1/ Cena za Lokal Mieszkalny wyliczona jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej lokalu i ceny jednostkowej 1m<sup>2</sup> tj. .... m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł, wraz z podatkiem VAT według stawki 8 %,

2/ Cena za komórkę lokatorską przynależną do lokalu mieszkalnego wyliczona jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej i ceny jednostkowej 1m<sup>2</sup> tj. ... m<sup>2</sup> x ...zł = ....zł, wraz z podatkiem VAT według stawki 8 %,

3/ Cena za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr ..... w garażu podziemnym w kwocie –.....zł, wraz z podatkiem VAT w stawce 8 %,

4/ Cena za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego zewnętrznego nr ..... w kwocie –.....zł, wraz z podatkiem VAT w stawce 8 %.

Cena nie podlega waloryzacji, może ulec zmianie jedynie wskutek:

- zmiany stawki podatku od towarów i usług,
- zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

**IX.** Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, Cena ulegnie zmianie, w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. Jednakże w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i

usług Cena wzrośnie, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydzieści) dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę o zmianie stawki podatku od towarów i usług.

Stawający oświadczają, że Cena przedmiotu umowy może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, w takim przypadku Cena zostanie ustalona w oparciu o projekt lokalu mieszkalnego i obmiary w nim dokonane, z tym zastrzeżeniem, że:

- a) zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 2,5% (dwa i pięć dziesiątych procent), nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Nabywcy i nie daje prawa Nabywcy do odstąpienia od tej umowy;
- b) przy zmianie całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przekraczającej 2,5% – Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od tej umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni licząc od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o tej zmianie.

W przypadku opisanym w punkcie a), a także braku odstąpienia od umowy w przypadku opisanym w punkcie b) Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Ceny ustalonej w oparciu o ostateczny metraż lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że w przypadku powierzchni większej Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, a w przypadku powierzchni mniejszej do otrzymania zwrotu nadpłaconej tytułem Ceny, kwoty.

**X.** Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

- a/ jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej dalej Ustawą),
- b/ jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone zgodnie z art. 22 ust. 2 Ustawy,
- c/ jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego dotyczącego inwestycji wraz z załącznikami,
- d/ jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym dla inwestycji lub w jego załącznikach, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,
- e/ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawierana jest niniejsza umowa, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,

f/ jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę praw do przedmiotu niniejszej umowy, w terminie określonym w niniejszej umowie,

g/ w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej Ustawą1),

h/ w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy1, w terminie określonym w tym przepisie,

W przypadkach, o których mowa w pkt. a – e Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni licząc od dnia dzisiejszego.

W przypadku, o którym mowa w pkt. f, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca powinien wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw do przedmiotu niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

W przypadku, o którym mowa w pkt. g, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy1.

W przypadku, o którym mowa w pkt. h, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy1.

Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy będzie skuteczne z chwilą doręczenia Deweloperowi, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

**XI.** Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego (Ceny) w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego (Ceny) jest spowodowane działaniem siły wyższej,

b) niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności przedmiotowego lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60

(sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn opisanych powyżej, strona nabywająca wyraża niniejszym zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i upoważnia Dewelopera do złożenia stosownego wniosku.

**XII.** W razie odstąpienia Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie wpłacone przez niego na poczet Ceny kwoty, w wysokości nominalnej, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu oraz pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, z tym zastrzeżeniem, iż:

- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, innych niż opisane w niniejszej umowie, powyższe kwoty powiększone będą o karę umowną stanowiącą 10% (dziesięć procent) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rachunek powierniczy Dewelopera,
- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, innych niż opisane w niniejszej umowie, powyższe kwoty pomniejszone będą o karę umowną stanowiącą 10% (dziesięć procent) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rachunek powierniczy Dewelopera.

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie kwot należnych Deweloperowi z powyższego tytułu ze zwracanej kwoty.

**XIII.** Strony ustalają, że:

- w przypadku wystąpienia po stronie Dewelopera opóźnienia w terminowym zawarciu umowy przeniesienia własności, bądź w terminowym wykonaniu obowiązku, co do wydania przedmiotu umowy w posiadanie, stronie nabywającej przysługiwać będzie kara umowna w wysokości równowartości kwoty odsetek ustawowych, które będą naliczane od faktycznie wpłaconej, na podstawie niniejszej umowy, kwoty brutto, za każdy dzień opóźnienia,
- w przypadku wystąpienia po stronie Nabywcy opóźnienia, co do terminowego dokonania płatności, określonych w niniejszej umowie, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo naliczenia odsetek za opóźnienie, w wysokości odsetek ustawowych.

**XIV.** Po uzyskaniu dokumentu potwierdzającego przyjęcie budynku do użytkowania, strona nabywająca zostanie wezwana pisemnie przez Dewelopera do dokonania odbioru lokalu. Deweloper wyznaczy jednocześnie termin odbioru lokalu, a wezwanie do odbioru zostanie dokonane listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub zostanie przekazane przez Dewelopera osobiście. Termin odbioru zostanie określony do 14 (czternaście) dni, licząc

od dnia doręczenia listu lub licząc od dnia, w którym strona nabywająca potwierdzi osobiste odebranie wezwania.

Odbiór lokalu zostanie przeprowadzony w obecności Nabywcy. Z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego strona nabywająca może zgłosić zastrzeżenia i wady lokalu. Deweloper zobowiązuje się w terminie 14 (czternaście) dni, licząc od dnia podpisania protokołu, doręczyć stronie nabywającej oświadczenie o uznaniu lub o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach. Odbiór lokalu, o którym mowa w niniejszej umowie jest to odbiór techniczny i wydanie lokalu Nabywcy.

Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru, usunąć uznane wady lokalu, jednocześnie strony postanawiają, że jeżeli, pomimo zachowania przez Dewelopera należytej staranności, uznane wady nie zostaną usunięte w powyższym terminie, Deweloper może wskazać inny termin (nie dłuższy niż 90 – cio dniowy) usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę którejkolwiek z wymagalnych rat Ceny, odbiór lokalu ulegnie przesunięciu do czasu ich uiszczenia. Dopiero po ich uiszczeniu Spółka dokona zawiadomienia Nabywcy, o odbiorze lokalu.

**XV.** Z dniem odbioru lokalu Nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością wspólną, a także wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z wydanego lokalu, w szczególności zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów dostawy i zużycia wszelkich mediów do lokalu, jak również do Nieruchomości wspólnej w części przypadającej na lokal.

Zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie według zasad wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U.2021 r, poz. 1048).

**XVI.** Strony ustalają termin zawarcia umowy przeniesienia własności, najdalej do dnia 31.03.2024r., po dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego, który to odbiór nastąpi:

- po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- po zapłacie przez stronę nabywającą wszystkich świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera.

**XVII.** Strony postanawiają, iż strona nabywająca może przenieść wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz wskazanej przez nią osoby trzeciej, po uregulowaniu wszelkich świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera, które są wymagalne przed dniem przeniesienia praw i obowiązków, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Dewelopera.

**XVIII.** Strony podają następujące adresy dla doręczeń korespondencji we wszelkich sprawach wynikających z niniejszej umowy:

1/ Deweloper – Kraków (30-348) ul. Bobrzyńskiego nr 12,

2/ strona nabywająca – .....

W przypadku zmiany adresów podanych w niniejszym ustępie, każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o nowym adresie, za pomocą listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, osobiście lub w inny sposób, umożliwiając jednoznaczne stwierdzenie otrzymania powiadomienia przez drugą stronę.

**XIX.** 1/ Stawający postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, zostanie dokonany podział do korzystania (quoad usum) z nieruchomości wspólnej zgodnie, z którym zostaną przyznane uprawnienia do wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania, ze wskazanych przez Dewelopera części nieruchomości wspólnej, na zasadach według swobodnego uznania Dewelopera (miejsca postojowe, ogródki, balkony, tarasy itp.).

2/ Strony postanawiają, że każdoczesnemu właścicielowi wyżej opisanego lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie prawo wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania z:

- balkonu przylegającego do przedmiotowego lokalu,
- miejsca postojowego oznaczonego numerem roboczym ....., znajdującego się w garażu podziemnym /na zewnątrz budynku,
- komórki lokatorskiej .....,
- ogródka przylegającego do przedmiotowego lokalu.

3/ Stawający postanawiają, że prawo do wyłącznego dysponowania elementami nieruchomości wspólnej (miejsca postojowe, ogródki, balkony, tarasy itp.) , należyć będzie do Dewelopera, z wyłączeniem tych elementów, które zostaną przyznane Stronie nabywającej.

4/ Strony postanawiają, że Nabywca złoży w umowie przeniesienia własności oświadczenie wchodzące w skład umowy o podział Nieruchomości wspólnej do korzystania oraz udzieli Deweloperowi i osobie przez niego wskazanej, pełnomocnictwa do zawarcia umów, o podział do korzystania (quoad usum) z Nieruchomości wspólnej, do zawarcia umowy zmieniającej umowę o podział do korzystania, z zastrzeżeniem, iż pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną dokonywanej czynności prawnej, będzie mógł reprezentować inne strony dokonywanej czynności prawnej oraz będzie umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw.

5/ Nabywca przyjmuje do wiadomości, że nie będzie mógł korzystać z ogródka w sposób, który mógłby zagrażać konstrukcji stropu czy szczelności powłok izolacyjnych, a w szczególności Nabywca nie będzie uprawniony do dokonywania żadnych nasadzeń, których system korzeniowy mógłby czynić szkody w stanie istniejącym po zakończeniu inwestycji, jak również nie będzie uprawniony do budowania oczek wodnych, a w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Nabywca będzie ponosić wszelkie koszty związane z naprawami i przywróceniem stanu poprzedniego. *tylko parter*

**XX.** Spółka zastrzega sobie możliwość ustanowienia na Nieruchomości, służebności gruntowych lub służebności przesyłu dotyczących przeprowadzenia wszelkich mediów oraz dostępu do stosownych instalacji w celu ich konserwacji, usuwania awarii, remontów i modernizacji, które to służebności konieczne będą do realizacji oraz późniejszej eksploatacji budynku, a także praw użytkowania, a Nabywca wyraża na to zgodę i nie wnosi w związku z tym żadnych roszczeń, ani zastrzeżeń, jednocześnie zobowiązuje się, w umowie przeniesienia własności udzielić Spółce oraz osobie przez nią wskazanej stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie.

**XXI.** Strony postanawiają, że w umowie przenoszącej własność Nabywca wyrazi zgodę Deweloperowi na wstęp na teren nieruchomości wspólnej przez okres 5 lat od zakończenia robót budowlanych – w celu wykonania przeglądów i napraw gwarancyjnych.

**XXII.** W umowie przenoszącej własność Nabywca wyrazi zgodę (i oświadczy, że nie będzie w przyszłości wnosić żadnych w tym względzie sprzeciwów) na:

1. ewentualną zmianę przeznaczenia, a także podział lub połączenie znajdujących się w Budynku lokali innych niż przedmiotowy,
2. partycypowanie w kosztach utrzymania i remontów dróg i chodników zapewniających dojazd i dojście do budynku oraz innych urządzeń i instalacji, z których bezpośrednio lub pośrednio korzystać będą właściciele budynku,

**XXIII.** Strony postanawiają, że:

1. umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną zostanie zawarta wraz z umową ustanawiającą odrębną własność pierwszego lokalu w budynku, a Nabywcy przystąpią do tej umowy wraz z zawarciem umowy przenoszącej własność,
2. Nabywca w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność udzieli Spółce oraz osobie przez nią wskazanej, a także zarządcy/zarządowi nieruchomości wspólnej stosownego pełnomocnictwa do ewentualnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalami wydzielonymi w budynku tak, aby wielkość tych udziałów odpowiadała przepisom ustawy o własności lokali, do ewentualnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez

dowolne dzielenie lub łączenie lokali znajdujących się w budynku, a także do składania wniosków w księgach wieczystych o wykreślenie wyłącznie bezprzedmiotowych roszczeń wynikających z umów przedwstępnych, deweloperskich lub/i zobowiązujących, których stroną był Nabywca oraz dokonywania wszelkich innych czynności dotyczących przedmiotowego zakresu tego pełnomocnictwa (łącznie z prawem głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku w powyższym zakresie bez konieczności formalnego zwoływania zebrania tej wspólnoty), jednocześnie strony postanowią, że w przypadku wątpliwości, treść udzielonego pełnomocnictwa będzie interpretowana rozszerzająco,

W związku z zakresem przedmiotowym powyższego pełnomocnictwa – pełnomocnicy upoważnieni będą do odbioru związanej z tym korespondencji, składania wszelkich wniosków, oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień oraz do dokonywania w imieniu mocodawcy wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które wymagałyby jego osobistego działania w podanym wyżej zakresie przedmiotowym niniejszego umocowania (łącznie z podpisywaniem aktów notarialnych i innych dokumentów oraz wnoszeniem wniosków do sądu prowadzącego księgi wieczyste), a każdy z wymienionych wyżej pełnomocników będzie mógł być drugą stroną czynności dokonywanych w imieniu mocodawcy oraz reprezentować wszystkie strony tych czynności, a także działać samodzielnie i powoływać dalszych pełnomocników - w pełnym lub częściowym zakresie tego pełnomocnictwa,

3. w przypadku zbycia przedmiotu umowy Nabywca zobowiązany będzie do poinformowania kolejnego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa,

4. umowy zawarte przez spółkę z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi w zakresie dostawy energii cieplnej, elektrycznej, paliw gazowych, wody oraz odprowadzania ścieków, a dotyczące budynku, zostaną przeniesione na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem będą Nabywcy, na co Nabywca, jak oświadcza, wyraża zgodę, a ponadto Nabywca udzieli pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy któremu zarząd zostanie powierzony do zawarcia umów dotyczących przeniesienia uprawnień i zobowiązań wynikających z umów, o których mowa powyżej, a które to zgody wraz z udzieleniem pełnomocnictwa zostaną powtórzone przez Nabywców w umowie przenoszącej własność,

5. sieć, przyłącza oraz okablowanie budynku służące m.in. do dostawy sygnału telewizji kablowej oraz Internetu, realizowane będą przez przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie dostawy sygnałów wyłonionych przez spółkę w drodze konkursu ofert, -----

6. jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy zostanie uznane za nieważne, bezskuteczne lub niemożliwe do wyegzekwowania, w całości lub części, nie wpłynie to na ważność, skuteczność lub możliwość wyegzekwowania pozostałych postanowień niniejszej

umowy; Strony zgadzają się zastąpić takie postanowienie innym postanowieniem wynegocjowanym w dobrej wierze, które, na ile jest to możliwe, osiąga pierwotny cel ekonomiczny Stron.

**XXIV.** Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponoszą strony w częściach równych, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności ponosi strona nabywająca.

**XXV.** Strony oświadczają, że w czasie pomiędzy doręczeniem stronie nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu lub załączników.

Strona nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem oraz, że jest ona dla niej zrozumiała, a zawarte w niej postanowienia nie budzą jej wątpliwości i w takim stanie wyraża na nią zgodę.

**XXVI.** Stawający oświadczają, że mieli możliwość zapoznania się w siedzibie tut. Kancelarii, zapoznali się, a Notariusz dodatkowo przekazał im treść – informacji wskazanych w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (RODO) i wyrażają zgodę na to, że administratorem ich danych osobowych są notariusze Magdalena Lejman oraz Konrad Wygona.

**XXVII.** Notariusz poinformował o skutkach prawnych zawarcia niniejszej umowy, o skutkach prawnych ujawnienia roszczenia z niej wynikającego w księdze wieczystej, jak również o stosownych przepisach ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ustawy z dnia 29.08.2014r. o charakterystyce energetycznej budynków, a także o skutkach prawnych zawarcia umowy o podział Nieruchomości wspólnej do korzystania oraz o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także o art. 626<sup>10</sup> kodeksu postępowania cywilnego, mówiącego o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o dokonany wpisie przez uczestników postępowania, dotyczącego czynności, z którą wiąże się wpis.

**XXVIII.** Nabywca **wnosi** aby Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. 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, na podstawie tej umowy w dziale III księgi wieczystej **KR1P/00052103/6** wpisał roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr ..... w budynku nr ..... i przeniesienie własności tego lokalu, na rzecz .....

**XXIX.** Strona nabywająca oświadcza, że **wyraża zgodę** na odłączenie działek o nr 387/3 i nr 388/1, do odrębnej księgi wieczystej bez przenoszenia roszczenia Nabywcy wynikającego z niniejszego aktu.-----

**XXX.** Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie usługi notarialnej na podstawie §§ 1, 2, 3 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. / Dz.U. 2020 poz. 1473 t.j. z późn,zm / oraz ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r. / Dz.U. 2022 poz. 931 t.j. z późn,zm./ kwotę ...zł., w tym 23 % VAT – .... zł.

Notariusz poinformował, że od złożenia wniosku o wpis, zgodnie z żądaniem złożonym w niniejszym akcie, należne będą:

- taksa notarialna za dokonanie usługi notarialnej na podstawie § 16 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. / Dz.U. 2020 poz. 1473 t.j.. z późn,zm / oraz ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r., / Dz.U. 2022 poz. 931 t.j. z późn,zm / w kwocie 246zł. w tym 23 % VAT – 46zł.,

- opłata sądowa – na podstawie art. 43 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r. / Dz.U.2022.1125 t.j../ w kwocie 150zł, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Akt odczytano, przyjęto i podpisano.