

## WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A Nr        /2017

### AKT NOTARIALNY

Dnia ..... przed notariuszem ..... , w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy ..... nr ..... , stawili się: -----

**1. Michał Rafał Cholawa**, jak oświadcza używający imienia Michał, syn Franciszka i Marii, PESEL ....., zamieszkały: ....., legitymujący się dowodem osobistym numer ....., zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Deweloperem”, prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą pod nazwą „Michał Cholawa” (pod adresem: ulica Lubocka nr 125, 31-766 Kraków, REGON 357195406, NIP 6782525109), wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, na potwierdzenie czego okazuje wydruk ze strony internetowej <http://prod.ceidg.gov.pl>, stan na dzień ..... roku i oświadcza, że dane w nim zawarte są aktualne; -----

**2.** ....., jak oświadcza używająca imienia ....., imiona rodziców: ....., PESEL ....., zamieszkała pod adresem: ....., ulica ..... nr ....., legitymująca się dowodem osobistym numer .....

**3.** ....., jak oświadcza używający imienia ....., imiona rodziców: ....., PESEL ....., zamieszkały pod adresem: ....., ulica ..... nr ....., legitymujący się dowodem osobistym numer .....

stawający ad 2 i ad 3 zwani będą także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Nabywcą” lub „Stroną Nabywającą”. -----

**Strona Nabywająca jako właściwy do korespondencji dla siebie podaje następujący adres:**  
.....

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów tożsamości. --

### UMOWA DEWELOPERSKA I PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

#### § 1 OPIS NIERUCHOMOŚCI

Deweloper oświadcza, że jest właścicielem i współwłaścicielem nieruchomości położonych w Krakowie, gmina Kraków M., powiat M. Kraków, województwo małopolskie, numer obrębu ewidencyjnego 12 (dwanaście), jednostka ewidencyjna Nowa Huta, tj.: -----

1) właścicielem – na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 5237/2016 sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej dnia 31 maja 2016 roku - nieruchomości stanowiącej działkę nr **450** obszaru **0,2148 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00547902/4**; -----

2) właścicielem – na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 6137/2016 sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej 27 czerwca 2016 roku - nieruchomości stanowiącej

działkę nr **451** obszaru **0,0816 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00549354/1**; -----

3) współwłaścicielem – na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 5237/2016 z dnia 31 maja 2016 roku i umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 6137/2016 z 27 czerwca 2016 roku, obu powołanymi powyżej - w udziale wynoszącym 9/12 części nieruchomości stanowiącej działkę nr **452** obszaru **0,0406 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00547903/1**; ----

4) współwłaścicielem – na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 5237/2016 z dnia 31 maja 2016 roku i umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 6137/2016 z 27 czerwca 2016 roku, obu powołanymi powyżej - w udziale wynoszącym 3/64 części nieruchomości składającej się z działek nr **77/11** i nr **77/13**, o łącznym obszarze **0,0991 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00244712/1**;-----

opisane powyżej działki nr 450 i nr 451 zwane będą także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Nieruchomość**” i będą ujawnione w jednej księdze wieczystej KR1P/00547902/4, natomiast wskazane powyżej działki nr 452, nr 77/11 i nr 77/13 zwane będą także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Nieruchomość drogową**”. -----

## § 2 DOKUMENTY

Deweloper przy niniejszym akcie notarialnym powołuje się na: -----

1) cztery wydruki z powołanych powyżej ksiąg wieczystych z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, według stanu na dzień dzisiejszy; wpisy ujawnione w powołanych powyżej księgach wieczystych objęte są załącznikiem do niniejszego aktu notarialnego;-----

2) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany dla celów poglądowych z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 3 kwietnia 2017 roku, na której między innymi uwidocznione są powołane w § 1 niniejszego aktu notarialnego działki;-----

3) cztery wypisy z rejestru gruntów wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 4 września 2017 roku, dla powołanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego działek;-----

4) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 10 kwietnia 2017 roku, z którego wynika, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 450 i nr 451, położone w rejonie ulicy Lubockiej w Krakowie znajdują się w przeważającej części (bez zachodniego obrzeża działki nr 450) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, a w pozostałej części (zachodnie obrzeże działki nr 450) w terenach wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;

5) cztery ostateczne decyzje wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa nr 418/6740.1/2017, nr 417/6740.1/2017, nr 420/6740.1/2017 i nr 422/6740.1/2017 z dnia 20 marca 2017 roku,

zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwolenia na budowę dla inwestycji opisanej poniżej w § 3 niniejszego aktu notarialnego.-----

### § 3. INWESTYCJA, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Deweloper oświadcza, że: -----

1) planuje zrealizować na opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomościach inwestycję („**Inwestycja**”) pod nazwą „**Za ogrodem II**”, będące jednym przedsięwzięciem deweloperskim [zwane w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”], a polegające na budowie 8 (ośmiu) budynków dwulokalowych [łącznie w obrębie inwestycji zostanie zrealizowanych 16 (szesnaście) lokali mieszkalnych], w zabudowie bliźniaczej (roboczo obecnie oznaczonych jako A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1 i D2), z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, co., wentylacji grawitacyjnej, elektrycznej i teletechnicznej) wraz z infrastrukturą techniczną (energii elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego, c.o., kanalizacji sanitarnej i opadowej, kanalizacji deszczowej i wodociągowej, drogami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami parkingowymi i małą architekturą, z wjazdem z działki drogowej nr 412/3 (ulica Lubocka); powyższe Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest w oparciu o projekt budowlany autorstwa architekta Grzegorza Wartalskiego i na podstawie wskazanych powyżej w § 2 pkt. 5) niniejszego aktu notarialnego ostatecznych decyzji wydanych z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 20 marca 2017 roku, zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego; -----

2) w ramach opisanego powyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie między innymi wybudowany – na podstawie wskazanej powyżej ostatecznej decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa nr 416/6746-1/2017, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę - budynek oznaczony numerem roboczym ...., posiadający dwie kondygnacje nadziemne z parterem włącznie, przy czym nad kondygnacją drugą znajduje się pomieszczenie strychu stanowiące część lokalu usytuowanego na drugiej kondygnacji, zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Budynkiem**”; w Budynku tym będą usytuowane 2 (dwa) lokale mieszkalne;-----

3) Budynek będzie wyposażony w następujące instalacje: sanitarną, wodociągową i deszczową, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektryczną, domofonową, odgromową, uziemienia, oświetleniową, a także teletechniczną; dostęp do anteny i do dachu zapewniony będzie poprzez zewnętrzną drabinę dostępną z części wspólnej; -----

4) nieruchomość wspólną [zwaną także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Nieruchomością Wspólną**”] stanowić będzie Nieruchomość wraz ze znajdującymi się na niej urządzeniami, w szczególności terenami zieleni, drogą wewnętrzną, chodnikami i innymi urządzeniami i instalacjami, zewnętrznymi miejscami postojowymi opisanymi poniżej, a także części wspólne budynków, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w tym dach, ściany konstrukcyjne, klatki schodowe, korytarze, stropy, piony i urządzenia wentylacyjne/instalacyjne; --

5) na terenie Nieruchomości Wspólnej znajdować się będą ogródki („**Ogródki**”), zaznaczone na planie zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do Prospektu;; w obrębie Ogródków wprowadzony

zostanie obowiązek utrzymania zieleni ekstensywnej - płytko korzeniującej się, np. trawników, natomiast nie będzie można sadzić drzew, krzewów wysokich, roślin głęboko korzeniujących się, wprowadzania gatunków roślin mocno pyłących, mocno pachnących, wytwarzających kolce, ciernie lub trujące owoce, jak również wprowadzania do podłoża trujących i toksycznych substancji chemicznych; -----

6) w obrębie Nieruchomości Wspólnej będą się znajdowały zewnętrzne miejsca postojowe („Zewnętrzne Miejsca Postojowe”) zaznaczone na planie zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do Prospektu, [a także komórki lokatorskie](#), z których - na zasadzie wyłączności - korzystały będą osoby wskazane przez Dewelopera; -----

7) z Ogródków, balkonów, [komórek lokatorskich](#), a także z Zewnętrznych Miejsc Postojowych - korzystać będą wyłącznie współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej, dla których - na podstawie Umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej („**Umowa podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**”) - takie uprawnienia zostaną przyznane przez Dewelopera i za które to korzystanie nie będą oni zobowiązani płacić odrębnego wynagrodzenia wobec pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z tego tytułu; każdy z właścicieli lokali, którzy uprawnieni będą do korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej zobowiązani będą do ich urządzenia własnym kosztem i staraniem i w sposób nieutrudniający korzystania z lokali sąsiednich, a także zobowiązani będą do udostępnienia wskazanych powierzchni, [w tym komórek lokatorskich](#), celem przeprowadzenia konserwacji, remontów i napraw części wspólnych budynków, w tym w celu ustawiania rusztowań, [a także na dokonanie \[przez osoby uprawnione lub także właścicieli drugiego lokalu w Budynku\] odczytów z liczników znajdujących się w komórkach lokatorskich](#); -----

8) zatrzymywanie i parkowanie pojazdów na terenie Nieruchomości Wspólnej dopuszczalne będzie wyłącznie na miejscach postojowych usytuowanych na powierzchni ich gruntu przewidzianych na planie zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik do Prospektu, z zastrzeżeniem pkt 6) powyżej; -----

9) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Lubockiej poprzez wskazaną powyżej Nieruchomość drogową; -----

10) teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego będzie ogrodzony i wjazd odbywał się będzie poprzez bramę wjazdową otwieraną zdalnie; -----

11) w ramach realizacji Inwestycji na opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomościach mogą zostać ustanowione nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe lub/i przesyłu bądź prawa użytkowania umożliwiające instalację urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszy dostęp do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów, a także umożliwiające korzystanie z sieci mediów, w szczególności na rzecz odpowiednich przedsiębiorców przesyłowych; -----

12) powołane wyżej decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę – w oparciu, o którą realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie - są ostateczne i nie zostały do dnia dzisiejszego zaskarżone do sądu administracyjnego; -----

13) środki na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego częściowo pochodzą z kredytu bankowego udzielonego Deweloperowi przez konsorcjum bankowe, którego inicjatorem jest Bank Spółdzielczy w Kętach (w skład, którego wchodzi także Małopolski Bank Spółdzielczy Oddział w Myślenicach) na podstawie umowy kredytu obrotowego nr 551863/47/17 z dnia 25 lipca 2017 roku; w związku z powołaną powyżej umową kredytu została ustanowiona przez Dewelopera hipoteka umowna łączna do kwoty 1.845.106,00 zł na rzecz banku Bank Spółdzielczy w Kętach z równym prawem pierwszeństwa wpisu z hipoteką umowną łączną do kwoty 600.000,00 zł ustanowioną na rzecz banku Małopolski Bank Spółdzielczy Oddział w Myślenicach [obecnie w powołanych powyżej księgach wieczystych KR1P/00547902/4 i KR1P/00549354/1 ujawnione są wzmianki, za którymi zarejestrowane są wnioski wieczystoksięgowe w zakresie wpisu powołanych powyżej hipotek]; Deweloper zobowiązuje się do przekazania Nabywcy oświadczenia wierzyciela hipotecznego, z którego wynikać będzie, że tenże wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na zbycie Przedmiotów Umowy na rzecz Nabywcy bez obciążenia hipotecznego, pod warunkiem dokonania wpłaty przez Nabywcę całych kwot wynikających z zawartej pomiędzy stronami umowy deweloperskiej i przedwstępnej umowy sprzedaży, a to w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni licząc od dnia otrzymania przez Dewelopera żądania Nabywcy przekazania takiego oświadczenia; jeżeli na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej przedmiotowa Nieruchomość lub przysługujący Deweloperowi udział we współwłasności Nieruchomości drogowej obciążone będą hipoteką (lub hipotekami), to Deweloper zobowiązany będzie do przedłożenia przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej stosownego oświadczenia wierzyciela hipotecznego obejmującego zgodę na zwolnienie przedmiotów niniejszej umowy z obciążenia wynikającego z hipoteki ustanowionej na rzecz tego wierzyciela; -----

14) został sporządzony prospekt informacyjny [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Prospektem”], a którego kopia (wraz z załącznikami do niego) stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z wymogami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku [tj. z dnia 8 kwietnia 2016 roku (Dz.U. z 2016 r. poz. 555)] - zwanej także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Ustawą Deweloperską”; przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper przekazał Stronie Nabywającej:-----

a) informacje dotyczące swojej sytuacji prawno – finansowej, Inwestycji, Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz przedmiotów niniejszej umowy, -----

b) Prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji w postaci wydruku komputerowego,-----

15) przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper zapewnił Stronie Nabywającej możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami wymienionymi w art. 21 Ustawy Deweloperskiej. -----

#### § 4. PRZEDMIOTY UMOWY

1. Strony ustalają, że przedmiotami umowy objętej niniejszym aktem notarialnym („Przedmioty Umowy”) są:-----

1) lokal mieszkalny [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Lokalem**”] oznaczony aktualnie numerem projektowym ..... , usytuowany na ..... kondygnacji (**pierwszym piętrem/parterze**)

Budynku; Lokal składać się będzie z ..... , o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej ..... ; usytuowanie powyższego lokalu wraz z układem wchodzących w jego skład pomieszczeń uwidocznione zostało na rzucie kondygnacji i karcie mieszkania, stanowiących załącznik do Prospektu; z własnością Lokalu związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej obliczony zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku [tj. z dnia 30 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)], w ramach którego to udziału każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało - na podstawie Umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej - prawo do wyłącznego korzystania z:-----

- balkonu o projektowej powierzchni ok. .... przylegającego do tego Lokalu;-----

- zewnętrznego miejsca postojowego („Miejsce Postojowe”) oznaczonego aktualnie numerem projektowym ..... , o wymiarach co najmniej 2,30 metra na 5,00 metrów – zaznaczonego na rzucie stanowiącym załącznik do Prospektu;-----

- Ogródka przylegającego bezpośredniego do Lokalu [uwidocznionego na rzucie stanowiącym załącznik do Prospektu] o projektowanej powierzchni ok. .... m<sup>2</sup>; -----

- pomieszczenia komórki lokatorskiej [wejście do komórki bezpośrednio z klatki schodowej Budynku] nr ..... o projektowej powierzchni ok. .... . -----

2) udziały we współwłasności Nieruchomości drogowej -----

2. Deweloper oświadcza, że zakres oraz standard prac wykończeniowych w Lokalu oraz Budynku określone są w Prospekcie; w szczególności dla przedmiotowego Lokalu zostaną wykonane: licznik pomiarowy zimnej, instalacja wodno – kanalizacyjna (bez białego montażu i osprzętu), instalacja elektryczna, instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacja domofonowa, instalacja telewizyjna, okna z PCV, drzwi wejściowe, tynki wewnętrzne, wylewki cementowe oraz parapety wewnętrzne; Lokal będzie w stanie do indywidualnego wykończenia.-----

## § 5. OŚWIADCZENIA STRON

1. Deweloper oświadcza, że: -----

- stan prawny ujawniony w wyżej powołanych księgach wieczystych – za wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie notarialnym - zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, przedmiotowe nieruchomości wolne są od wszelkich innych ograniczonych praw rzeczowych oraz wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, a nie ujawnionych w wyżej powołanych księgach wieczystych lub wskazanych w niniejszym akcie notarialnym,-----

- obecnie w działach III powołanych powyżej ksiąg wieczystych ujawnione są służebności związane z możliwością przeprowadzania sieci mediów w gruncie działek opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego; powyższe wpisy i wynikające z nich uprawnienia nie kolidują z Inwestycją;-----

- w dziale III księgi wieczystej **KR1P/00547902/4** mogą być ujawniane roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokali innych niż przedmiotowy, a wynikające z umów deweloperskich i/lub przedwstępnych, które zostaną zawarte przez Dewelopera z osobami trzecimi, a także mogą być



ujawnione w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego służebności gruntowe lub prawa użytkowania (w tym bezpłatne i bezterminowe) na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji, -----

- dział IV powołanych powyżej ksiąg wieczystych (odpowiednio w zakresie własności i współwłasności Dewelopera) są wolne od wpisów poza wzmiankami w zakresie hipotek, o których mowa powyżej;-----

- z własnością i współwłasnością opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości nie są związane jakiegokolwiek inne roszczenia osób trzecich wobec Dewelopera lub też zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne; prawa własności i współwłasności opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości nie są przedmiotami jakichkolwiek innych stosunków prawnych, z którymi wiązałyby się prawa do posiadania przez osoby trzecie tych nieruchomości, w szczególności nie są przedmiotami umów dzierżawy lub najmu i nie są obciążone jakimikolwiek innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi; -----

- Deweloper nie jest ograniczony w jakikolwiek sposób w rozporządzaniu prawami własności i współwłasności opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości; -----

- opisane powyżej nieruchomości nie są przedmiotem ustawowego ani umownego prawa pierwokupu lub odkupu, -----

- opisane powyżej nieruchomości obecnie nie są oznaczone jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie są także przeznaczone do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach [tj. z dnia 19 listopada 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 2100)];-----

- opisane powyżej nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, jak również nieruchomości te nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;-----

- opisane powyżej prawa nie zostały nabyte od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;

- plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie położenia opisanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości do chwili obecnej nie uległ zmianie, nie został uchylony ani nie została stwierdzona jego nieważność;-----

- prawa własności i współwłasności opisanych powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani jakiegokolwiek innego postępowania sądowego lub administracyjnego; granice nieruchomości są niesporne; przedmiotowe nieruchomości nie leżą na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, ani nie są wpisane do rejestru zabytków,-----

- Deweloper nie został postawiony w stan upadłości ani też likwidacji, nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie restrukturyzacyjne, nie jest stroną jakiegokolwiek postępowania, o których mowa w ustawie prawo upadłościowe [tj. z dnia 5 lutego 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 233)], a także w ustawie prawo restrukturyzacyjne [tj. z dnia z dnia 15 maja 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 978)], jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości; -----
- Inwestycja realizowana jest w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej, ponadto do wydzielania lokali w Budynku będzie dochodziło sukcesywnie w myśl przepisów art. 4 w związku z art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----
- Deweloper nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w tym składek do ZUS;-----
- pozostaje w związku małżeńskim w ustroju umownej rozdzielności majątkowej małżeńskiej, ustanowionej na mocy umowy majątkowej małżeńskiej, objętej aktem notarialnym Rep A nr 4186/2013, sporządzonym w dniu 21 listopada 2013 roku w tutejszej kancelarii notarialnej;-----
- Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług; Deweloper nie będzie korzystał ze zwolnienia z tego podatku z tytułu zawarcia umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej i przedwstępnej umowy sprzedaży. -----

2. Strona Nabywająca oświadcza, że: -----

- znany jest jej stan fizyczny i prawny nieruchomości, o których mowa powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, a wynikający z okazanych jej dokumentów i złożonych przez Dewelopera oświadczeń, ----
- znana jest jej treść powołanej powyżej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zakres Inwestycji oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a opisanych powyżej, a także treść wpisów ujawnionych w powołanych powyżej księgach wieczystych, -----
- otrzymała od Dewelopera Prospekt dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wydany na trwałym nośniku informacji wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią;-----
- Deweloper umożliwił jej zapoznanie się z treścią tego Prospektu, z aktualnym stanem ksiąg wieczystych wskazanych powyżej, aktualnym odpisem z krajowego rejestru sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniami finansowymi Dewelopera, projektem architektoniczno-budowlanym oraz planowanymi technologiami wykonania Budynku i Lokalu, -----
- zapoznała się ze planowanym standardem wykonania Lokalu, Budynku, usytuowaniem Lokalu i układem pomieszczeń w nim; -----
- Nabywcy pozostają w związku małżeńskim w ustroju wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. --

## **§ 6. OTWARTY RACHUNEK POWIERNICZY**

1. Deweloper oświadcza, że: -----



- Deweloper zawarł w dniu 16 sierpnia 2017 roku z bankiem Bank Spółdzielczy w Kętach roku umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego [koszt jego prowadzenia ponosi Deweloper], z której wynika między innymi, że na rachunek ten będą wpływały środki pieniężne należne powiernikowi (Deweloperowi) z tytułu Umowy Deweloperskiej wpłacane przez powierzającego (nabywców lokali);-----

- w związku z zawarciem powołanej wyżej umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego bank Bank Spółdzielczy w Kętach utworzył dla danego zadania inwestycyjnego (i dla Nabywcy Lokalu) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze wskazanym w § 9 niniejszego aktu notarialnego;-----

- powyższy rachunek powierniczy nie jest objęty gwarancją bankową ani ubezpieczeniową;-----

- wpłaty pieniężne Nabywcy na poczet ceny nabycia Lokalu zgromadzone na opisanym wyżej otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym wypłacane będą przez Bank Spółdzielczy w Kętach zgodnie z postanowieniami określonymi w zawartej umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej; wypłata środków na rzecz Dewelopera (powiernika) będzie następowała zgodnie z harmonogramem opisanym w Prospekcie;-----

- Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek;-----

- Bank Spółdzielczy w Kętach dokonuje na koszt Dewelopera kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie i przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.-----

**2. Zgodnie z Ustawą Deweloperską;-----**

- w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy Deweloperskiej przez jedną z jej stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, a pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym (nie przekazane do tej chwili przez bank na rzecz Dewelopera), niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej;-----

- w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy Deweloperskiej strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym i w takim przypadku Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -----

**3. Nabywca zobowiązuje się do podpisania oświadczeń związanych z zawartą Umową Deweloperską, a związanych z rachunkiem powierniczym, na formularzach wskazanych przez Bank Spółdzielczy w Kętach, a także do okazania bankowi Bank Spółdzielczy w Kętach wymaganych w tych formularzach dokumentów.-----**

## § 7. ZOBOWIĄZANIA

1. [„Umowa deweloperska”] Deweloper oraz Strona Nabywająca zawierają umowę, na mocy której Deweloper zobowiązuje się do **wybudowania** opisanego powyżej Budynku w terminie, o którym mowa poniżej w § 8 niniejszego aktu notarialnego oraz do **ustanowienia** w tym Budynku odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego aktualnie numerem projektowym ..... , szczegółowo opisanego w § 4 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego, z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdujących się w Budynku, a następnie Deweloper zobowiązuje się do **przeniesienia** na rzecz **Strony Nabywającej** - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń opisanych w niniejszej umowie - prawa własności tak wydzielonego samodzielnego Lokalu – wraz ze związanym z tym Lokalem udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej – za cenę w kwocie ..... brutto, -----

a **Strona Nabywająca** na powyższe **wyraża zgodę i zobowiązuje się** tak ustanowiony Lokal za podaną powyżej cenę nabyć **do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską**. -----

Strony ustalają, że w związku z nabyciem udziału – związanego z własnością Lokalu - we współwłasności Nieruchomości Wspólnej Strona Nabywająca – i w ramach ceny za Lokal na podstawie umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej – będzie wyłącznie uprawniona do korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej, szczegółowo wskazanych powyżej w § 4 ust. 1 pkt. 1) niniejszego aktu notarialnego, natomiast Strona Nabywająca zobowiązuje się, że nie będzie zgłaszała jakichkolwiek roszczeń związanych z korzystaniem z innych części Nieruchomości Wspólnej przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez innych jej współwłaścicieli w związku z powołaną powyżej Umową o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej.-----

2. [„Przedwstępna umowa sprzedaży”] Przedstawiciel Dewelopera oraz Strona Nabywająca zawierają umowę, na mocy której Deweloper zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Strony Nabywającej:-----

1) udziału wynoszącego **9/192** części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr 452 obszaru 0,0406 ha, położonej w Krakowie, numer obrębu ewidencyjnego 12, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, za cenę w kwocie 500,00 zł brutto,-----

2) udziału wynoszącego **3/1024** części we współwłasności nieruchomości składającej się z działek nr 77/11 i nr 77/13, o łącznym obszarze 0,0991 ha, położonej w Krakowie, numer obrębu ewidencyjnego 12, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, za cenę w kwocie 500,00 zł brutto, -----

a Strona nabywająca zobowiązuje się wskazane powyżej udziały we współwłasności Nieruchomości drogowej i za wskazane powyżej ceny kupić **do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską**.-----

3. Strony postanawiają, że przedwstępną umowę sprzedaży, o której mowa powyżej w ust. 2 niniejszego paragrafu zawierają pod warunkiem zawarcia przez strony Umowy Przymierzonej w zakresie Lokalu w wykonaniu opisanej powyżej w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy Deweloperskiej. -

## § 8. TERMINY

1. Deweloper oświadcza, że:-----

1) rozpoczęcie prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu **1 czerwca 2017** roku, natomiast zakończenie (data dokonania ostatniego wpisu przez inspektora nadzoru w dzienniku budowy i złożenie pisma do właściwego organu o przyjęcie Budynku w zakresie zakończenia prac budowlanych i zgłoszenia do użytkowania Budynku) Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi do dnia **31 października 2018** roku;-----

2) Deweloper planuje uzyskać najpóźniej w terminie do dnia **30 listopada 2018 roku** pismo wydawane przez właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzające, że Budynek wybudowany w ramach Zadania Inwestycyjnego został zgłoszony do użytkowania i że organ ten nie wniósł w tym zakresie sprzeciwu w terminie ustawowym.-----

2. Strony ustalają, że Umowa Przymierzona zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Odbiorze Przedmiotów Umowy oraz uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich zobowiązań w stosunku do Dewelopera wynikających z umowy objętej niniejszym aktem notarialnym (zapłata całości cen wskazanych powyżej), a najpóźniej w terminie do dnia **31 grudnia 2018 roku**.-----

3. Strony ustalają, że dokładna data i godzina zawarcia Umowy Przymierzonej zostaną ustalone przez strony, z tym że jeżeli w terminie siedmiu dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zawarcia Umowy Przymierzonej strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin podpisania Umowy Przymierzonej zostanie wyznaczony przez Dewelopera, która poinformuje o tym Nabywcę z czternastodniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) i w razie niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowę Przymierzoną w tak ustalonym terminie, Deweloper wyznaczy Nabywcy w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru dodatkowy termin do zawarcia Umowy Przymierzonej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu Dewelopera będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 14 niniejszego aktu notarialnego.-----

## § 9. CENY I TERMINY ZAPŁATY

1. Deweloper wyjaśnia, że:-----

1) podana powyżej w § 7 cena Lokalu jest ceną brutto, tj. zawierającą należny podatek od towarów i usług VAT – 8%, natomiast podane powyżej w § 7 ceny udziałów we współwłasności Nieruchomości drogowej są cenami brutto, tj. zawierającymi należny podatek od towarów i usług VAT – 23%, -----

2) wartość powierzchni użytkowej Lokalu, o której mowa powyżej w lit. a) pkt. 2), została ustalona w oparciu o cenę netto jednego metra kwadratowego tej powierzchni, a wynoszącą ..... zł [co stanowi obecnie kwotę brutto za jeden metr kwadratowy wynoszącą ..... ].-----

**2.** Strony ustalają, że Nabywca jest zobowiązany do spełnienia świadczeń pieniężnych na poczet ceny Lokalu według następującego harmonogramu: -----

1) kwota ..... **zł (10%)** w terminie do 7 (siedmiu) dni licząc od dnia dzisiejszego, przy czym w tym miejscu strony oświadczają, że w związku z umową rezerwacyjną Nabywca przekazał Spółce kwotę 5000 zł, która to kwota – jak dalej ustalają strony – zostanie zwrócona przez Dewelopera na rachunek bankowy Nabywcy o numerze ..... w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia wpływu na otwarty rachunek powierniczy kwoty .... zł, o której mowa w niniejszym punkcie; -----

2) kwota ..... **zł (20%)** w terminie do dnia **13-10-2017 roku** (budynki A1, A2 i D1, D2) / **31-03-2018 roku** (budynki B1, B2 i C1, C2), -----

3) kwota ..... **zł (20%)** w terminie do dnia **25-02-2018 roku** (budynki A1, A2 i D1, D2) / **31-05-2018 roku** (budynki B1, B2 i C1, C2), -----

4) kwota ..... **zł (20%)** w terminie do dnia **20-04-2018 roku** (budynki A1, A2 i D1, D2) / **30-06-2018 roku** (budynki B1, B2 i C1, C2), -----

5) kwota ..... **zł (20%)** w terminie do dnia **01-05-2018 roku** (budynki A1, A2 i D1, D2) / **31-07-2018 roku** (budynki B1, B2 i C1, C2), -----

6) kwota ..... **zł (10%)** w terminie do dnia **30-09-2018 roku**. -----

**3.** Strony postanawiają, że świadczenia pieniężne Nabywcy na poczet ceny nabycia Lokalu, a o których mowa powyżej w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatne będą przelewem na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w banku Bank Spółdzielczy w Kętach nr ..... . ----

**4.** Strony ustalają, że Nabywca jest zobowiązany do spełnienia świadczeń pieniężnych na poczet cen za udział we współwłasności Nieruchomości drogowej - w kwocie łącznej 1.000,00 zł przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Dewelopera w banku ..... o numerze ..... , wraz z pierwszą wpłatą, o której mowa powyżej w ust. 2 pkt 1) niniejszego paragrafu. -----

**5.** Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT powyższe ceny przedmiotów umowy mogą ulec zmianie. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacone części ceny ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, Deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone części ceny. -----

O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy - zgodnie z jej § 14 - w terminie 30

(trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki tego podatku, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu.-----

W przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki stawki podatku VAT. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy.-----

W przypadku podwyższenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, różnica wynikająca z podwyższenia stawki podatku VAT zostanie doliczona do ostatniej części ceny.-----

6. W tytule przelewów kwot, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, na poczet cen, należy wpisać imię i nazwisko Nabywcy oraz numer Lokalu i Budynku.-----

### **§ 10. ZMIANA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU**

1. Strony postanawiają, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest liczona na podstawie normy PN-ISO: 9836:1997, przy czym pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, po wykonaniu tynków i bez powierzchni pod ściankami działowymi, a następnie sumuje się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego.

2. Strony wyjaśniają, że:-----

- w przypadku zmniejszenia powierzchni przedmiotowego Lokalu mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:1997, cena Lokalu zostanie zmniejszona z uwzględnieniem ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (ostatecznej) określonej w § 5 niniejszej umowy - o ile Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w § 13 pkt 2) niniejszej umowy;-----

- w przypadku zwiększenia powierzchni przedmiotowego Lokalu mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:1997, o więcej niż 1,5% w stosunku do powierzchni projektowanej rozliczeniu podlegać będzie nadwyżka tej powierzchni przekraczająca 1,5%, o ile Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu w takim wypadku prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w § 13 pkt 2) niniejszej umowy.-----

3. Strony ustalają, że zmiana ceny Lokalu nie będzie następować w zakresie dotyczącym zmiany ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni podanej w niniejszej Umowie Deweloperskiej, a wynikającej z wykonanych na wniosek Strony Nabywającej (po zatwierdzeniu ich przez Dewelopera) zmian projektowo-budowlanych w Lokalu, w szczególności w zakresie dotyczącym ścian działowych wewnątrz Lokalu.-----

### **§ 11. PROCEDURA ODBIORU I WYDANIA**

1. Deweloper oświadcza, że odbiór („Odbiór” w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej) Przedmiotów Umowy [potwierdzenie przez Nabywcę wybudowania Budynku, Lokalu, Części Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania - poświadczony poprzez spisanie protokołu Odbioru] nastąpi po

zgłoszeniu przez Dewelopera we właściwym organie nadzoru budowlanego zakończenia prac budowlanych w zakresie Budynku i po upływie terminu dla tego organu do zgłoszenia sprzeciwu w zakresie możliwości użytkowania Budynku i z zastrzeżeniem zapłaty całych cen zgodnie z § 9 niniejszego aktu notarialnego.-----

2. Strony postanawiają, że:-----

1) Nabywca zostanie zawiadomiony o Odbiorze Przedmiotów Umowy; zawiadomienie nastąpi na piśmie z jednoczesnym wyznaczeniem terminu Odbioru, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem; -----

2) Nabywca zobowiązuje się stawić na Odbiór w dacie wskazanej przez Dewelopera zgodnie z powyższym postanowieniem; w przypadku, gdy Nabywca z ważnych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w Odbiorze w wyznaczonej przez Dewelopera dacie, powinien on niezwłocznie poinformować o tym Dewelopera telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej; w przypadku niestawienia się Nabywcy celem dokonania Odbioru, Deweloper wyznaczy nową datę Odbioru, przy odpowiednim zastosowaniu powyższych postanowień i w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 13 niniejszego aktu notarialnego;-----

3) z Odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu; wady ujęte w protokole Odbioru winny być szczegółowo opisane -----

4) w przypadku zgłoszenia przez Nabywcę wad do protokołu Odbioru, Deweloper w ciągu 14 (czternastu) dni licząc od dnia podpisania tego protokołu doręczy Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie ich uznania wraz z podaniem przyczyny odmowy, -----

5) Deweloper zobowiązany jest do usunięcia uznanych wad w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia podpisania protokołu Odbioru, -----

6) jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia;-----

7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi (obecnie okres rękojmi wynosi 5 lat). -----

2. Strony ustalają, że wydanie Przedmiotów Umowy („Wydanie”) - przez co rozumie się wejście w posiadanie i we współposiadanie - nastąpi wraz odbiorem, o którym mowa powyżej. -----

## § 12. ODSETKI, KARA UMOWNA I ZADATEK

1. Strony ustalają, że:-----

1) w przypadku wystąpienia po stronie Dewelopera opóźnienia w terminowym zawarciu umowy przeniesienia własności Lokalu Nabywcy przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od Dewelopera zapłaty na rzecz nabywcy kary umownej w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą



naliczane od wpłaconej na podstawie niniejszej umowy kwoty za każdy dzień opóźnienia, przy czym wysokość tej kary umownej nie może przekroczyć wartości 2% ceny Lokalu, -----

2) 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 ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od kwoty, która nie została wpłacona w terminie za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna kwota tych odsetek nie może przekroczyć wartości 2% ceny Lokalu; -----

3) kolejne wpłaty na poczet cen dokonywane przez Nabywcę będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek za opóźnienie, a w dalszej kolejności na zaległe płatności począwszy od płatności o najwcześniejszym terminie wymagalności; -----

4) odstąpienie od umów objętych niniejszym aktem notarialnym zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 14 niniejszego aktu notarialnego, nie wyłącza roszczenia o zapłatę odsetek lub kary umownej, o których mowa w niniejszym paragrafie, w przypadku powstania takiego roszczenia o ich zapłatę. -----

2. Strony postanawiają, że z kwoty wskazanej § 9 ust. 2 pkt 1) kwota stanowiąca równowartość 10 % ceny tj. kwota ..... stanowi zadatek („Zadatek”), który zostanie zaliczony na poczet ceny za Lokal w umowie przeniesienia jego własności, przy czym: -----

- w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez stronę Nabywającą na podstawie § 13 pkt. 3) niniejszego aktu notarialnego może ona żądać od Dewelopera zapłaty na jej rzecz dwukrotnej kwoty zadatku – tj. w związku z zaliczeniem zadatku na poczet ceny – zwrotu wpłat dokonanych na poczet ceny Lokalu, a ponadto zapłaty kwoty równej kwocie zadatku; -----

- w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa w § 13 pkt. 5) niniejszego aktu notarialnego Deweloper może zatrzymać kwotę zadatku. -----

### § 13. PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

Strony ustalają, że: -----

1) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia dzisiejszego, jeżeli: -----

- Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej, -----

- informacje zawarte w niniejszym akcie notarialnym nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w załącznikach do niego dostarczonych Nabywcy przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----

- Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i 19 Ustawy Deweloperskiej Nabywcy Prospektu wraz z załącznikami lub zmian do Prospektu lub załączników, -----

- informacje zawarte w Prospekcie lub załącznikach, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa Deweloperska, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego,-----

- Prospekt, na podstawie którego zawierana jest niniejsza Umowa Deweloperska, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powyższej Ustawy Deweloperskiej;-----

2) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży:

- w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia odbioru Lokalu, jeżeli różnica w powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego po jego faktycznym obmiarze wyniesie więcej niż 1,5%;-----

- w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT, powodującej zwiększenie ceny, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu;-----

3) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży, jeżeli Deweloper nie przeniesie na niego prawa własności Lokalu w terminie określonym w § 8 niniejszego aktu notarialnego; w takim przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywca wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin do przeniesienia prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu będzie mógł od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży odstąpić, zachowując roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w § 12 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego za okres opóźnienia licząc aż do dnia odstąpienia od Umowy,-----

4) oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----

5) Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w przypadku:-----

- niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

- niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności 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,-----

6) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej Nabywca zobowiązany jest do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym;-----

7) w przypadku skorzystania przez którąkolwiek z jej stron z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży na podstawie postanowień zawartych w niniejszym akcie notarialnym, zwrot na rzecz Nabywcy przez Dewelopera [poza kwotami zwracanymi przez Bank z rachunku powierniczego, które nastąpi zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego] kwot wpłaconych na poczet cen (odpowiednio pomniejszonych lub powiększonych o należne odsetki, kary, zادةk, o których mowa powyżej), a otrzymanych przez Dewelopera z powołanego powyżej otwartego rachunku powierniczego, a także kwot uzyskanych przez Dewelopera bezpośrednio od Nabywcy, nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia skutecznego złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu oraz zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, -----

8) odstąpienie od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek z jej stron na podstawie postanowień zawartych w niniejszym akcie notarialnym skutkować będzie również odstąpieniem od niniejszej Przedwstępnej Umowy Sprzedaży, a odstąpienie od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży przez którąkolwiek z jej stron na podstawie postanowień zawartych w niniejszym akcie notarialnym skutkować będzie również odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.-----

#### § 14. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na: -----

a) zawarcie przez Dewelopera umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w sposób opisany powyżej w § 3 niniejszego aktu notarialnego i zobowiązuje się szanować i respektować prawa innych wyłącznie uprawnionych do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych uprawnień; -----

b) ustanawianie na Nieruchomości Wspólnej i dojazdowej wszelkich służebności bądź praw użytkowania określonych powyżej w § 3, w szczególności na rzecz podmiotów, których zadaniem jest świadczenie usług w zakresie dostawy mediów, polegających na umożliwieniu dokonania czynności zmierzających do instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszego dostępu do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów; -----

c) zakaz zabudowy w obrębie Ogródków Nieruchomości jakimikolwiek obiektami budowlanymi w rozumieniu przepisów prawa budowlane, a w szczególności takich budynki, wiaty, boksy garażowe; -----

d) połączenie lub podział lokali znajdujących się w Budynku, w szczególności lokali znajdujących się na parterze Budynku oraz w następstwie tych czynności na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami, w tym Przedmiotu Umowy.-----

2. Deweloper oświadcza, że wygląd elewacji Budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i w związku z tym nie można podejmować bez zgody autora projektu architektonicznego Budynku oraz wspólnoty mieszkaniowej żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynku,.

3. Strony ustalają, że wyłącza się możliwość – bez zgody Dewelopera - montażu urządzeń skutkującego wyłączeniem gwarancji i rękojmi. -----

4. Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością Wspólną [w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali], a także zarząd Nieruchomością drogową sprawować będzie osoba prawna, osoba fizyczna lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w formie spółki osobowej lub cywilnej i zostanie on wskazany po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej na Nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości. -----

5. Strony postanawiają, że możliwy będzie montaż klimatyzatorów jedynie na elewacji północnej lub południowej budynków (ściany z wejściami do budynków) w jednej linii pionowej na wysokości danego lokalu, do którego ma być instalacja doprowadzona, z zastrzeżeniem, że wszelkie uszkodzenia na elewacji spowodowane urządzeniami klimatyzacyjnymi (zacieki, przebarwienia itp.), lub uszkodzenia powstałe w czasie montażu, konserwacji, przeglądów zostaną profesjonalnie usunięte; Koszt instalacji i koszt montażu takiej instalacji pozostaje po stronie Nabywcy. -----

### § 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony oświadczają, że, wszelkie zmiany w treści niniejszego aktu notarialnego w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu zostały w niniejszym akcie notarialnym oznaczone podkreśleniem i Strona Nabywająca wyraziła na nie swoją zgodę. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper wyraża zgodę na cesję przyszłej wierzytelności o zwrot na rzecz Nabywcy przypadających mu środków, a które znajdować się będą na mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa powyżej, na rzecz banku, który będzie kredytodawcą Nabywcy, w przypadku, gdyby część środków na pokrycie ceny pochodziła z kredytu udzielonego Nabywcy. -----

3. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Bank Spółdzielczy w Kętach, z którym zawarta została umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej umowy. Poinformowano Stronę Nabywającą, że jej dane osobowe zbierane są wyłącznie w celu realizacji Umowy deweloperskiej, a także, iż nie będą one udostępniane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów i okoliczności ich ujawniania przewidzianych w ustawie w dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2015r. , poz. 128 j.t.) oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących, a także że ma prawo wglądu do danych osobowych oraz ich poprawiania zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych; podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy Deweloperskiej. -----

4. Nabywca, podając Deweloperowi swoje dane osobowe, przyjmuje jednocześnie do wiadomości, iż administratorem przekazanych danych jest Deweloper, a dane te zbierane są w celu realizacji niniejszej umowy. Ponadto Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swych danych osobowych w zakresie opisanym w niniejszym ustępie. Jednocześnie Nabywca oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania. -----

5. Strony ustalają, że adresy stron podane w niniejszym akcie notarialnym stanowią ich adresy do korespondencji. Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń. -----

6. Strony, dla ułatwienia wzajemnych kontaktów i przekazania sobie nawzajem informacji związanych z wykonaniem umów objętych niniejszym aktem notarialnym podają następujące adresy mailowe: -----

- do Dewelopera: ..... ; -----

- do Nabywcy: ..... . -----

7. Notariusz zwrócił stawającym uwagę na: przepisy Ustawy Deweloperskiej; przepisy kodeksu cywilnego w zakresie dotyczącym skutków zawarcia umowy przedwstępnej oraz podziału do korzystania w ramach współwłasności, a notariusz poinformował stawających 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.

### § 16. KOSZTY CZYNNOŚCI

Strony postanawiają, że opłaty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej ponoszą strony po połowie, natomiast opłaty notarialne, sądowe oraz koszty wypisów należne w związku z zawarciem umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca, za wyjątkiem wypisów wydawanych na rzecz Dewelopera, których koszt ponosi Deweloper. -----

### § 17. ROSZCZENIE – WPIS DO KSIĘGI WIECZYTEJ

W tym miejscu Strona Nabywająca zwróciła się do czynnego notariusza z żądaniem, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 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-cim księgi wieczystej **KR1P/00547902/4** wpisał roszczenie o wybudowanie budynku nr ..... w Krakowie przy ulicy Lubockiej i wyodrębnienie z tego budynku lokalu mieszkalnego oznaczonego aktualnie numerem projektowym ..... oraz o przeniesienie prawa własności tego lokalu na rzecz ..... . -----

Podstawa wpisu: niniejszy akt notarialny. -----

### § 18. ZAŁĄCZNIKI

Załącznikiem do niniejszego aktu notarialnego jest opis wpisów ujawnionych w powołanych powyżej księgach wieczystych oraz kopia Prospektu (wraz z załącznikami do niego). -----

### § 19. OPŁATY

Naliczono:-----

1) opłatę sądową na podstawie art. 7 § 2 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz. U. Nr 22, poz. 91 ze zmianami), oraz art. 43 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) w kwocie 150,00 zł za wpis roszczenia, -----

opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego;-----

**2)** takse notarialną, za dokonanie czynności notarialnej, zgodnie z przepisami § 2 i 3, w związku z § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.), w związku z art. 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 roku, Nr 42, poz. 369 z późn. zm.) w kwocie ..... zł,-----

**3)** podatek od towarów i usług od powyższej taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz. 535 z późn. zm.) w stawce 23% w kwocie ..... zł. -----

Łącznie pobrano kwotę ..... Powyższa kwota nie obejmuje kosztów wypisów i odpisów tego aktu notarialnego, a których wysokość określona jest na poszczególnych wypisach i odpisach aktu notarialnego. Powyższa kwota nie obejmuje wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 184,50 zł). -----

**Niniejszy akt notarialny został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

WZÓR