

Repertorium A numer /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] dwa tysiące dwudziestego czwartego roku [...-2024] o godzinie [...] w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ul. Szewskiej nr 22, przed prowadzącym tę kancelarię Notariuszem **dr. hab. Jakubem Biernatem**, stawili się: -----

1. **Pan Mirosław Zuzela**, syn [...] i [...], zamieszkały: [...] Kraków, ul. [...] nr [...], PESEL: [...], obywatel polski, urodzony w Polsce, **działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela**, córki [...] i [...], zamieszkałej: [...] Kraków, ul. [...] nr [...], PESEL: [...], obywatelki polskiej, urodzonej w Polsce, **jako współników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna**, z adresem: [...] Kraków, ul. [...] nr [...], REGON: 356707844, NIP: 6762238312, **adres do korespondencji: 30-384 Kraków, ul. Raciborska nr 6/1**, a to zgodnie z okazaną umową spółki cywilnej zawartą w dniu 14 kwietnia 2003 roku oraz zgodnie z okazanymi wydrukami z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia [...] 2024 roku i na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii notarialnej przed Notariuszem dr. hab. Jakubem Biernatem w dniu [...] 2024 roku, za numerem Rep. A [...] /2024, zwanych dalej także: **Deweloperem**. -----

2. **Pani [...]**, córka [...] i [...], zamieszkała: [...], PESEL: [...], obywatel polski, urodzona w Polsce. -----

3. **Pan [...]**, syn [...] i [...], zamieszkały: [...], PESEL: [...], obywatel polski, urodzony w Polsce. -----

zwani dalej również: **Nabywcą lub Nabywcami**. -----

Tożsamość Stawających Notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych, serie i numery: ad 1) [...], ad 2) [...], ad 3) [...], jak również dokonał weryfikacji numerów PESEL Stawających i mocodawcy w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.), w wyniku której stwierdził, że numery PESEL Stawających

i mocodawcy nie są zastrzeżone we wskazanym rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, na dowód czego wygenerował stosowny raport z weryfikacji z Rejestru Weryfikacji Zastrzeżeń Numerów PESEL. -----

Stawający działający odpowiednio w imieniu własnym i mocodawcy oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.). -----

UMOWA DEWELOPERSKA

I. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oświadcza, że na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii notarialnej przed Notariuszem dr. hab. Jakubem Biernatem w dniu 01 października 2024 roku, za numerem Rep. A [...] /2024, są, na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, właścicielami nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Torfowej nr 14, jedn. ewid. Podgórze, obręb 43, utworzonej z jedynej **działki nr 43** o powierzchni 1.158m², identyfikator działki 126104_9.0043.43, stanowiącej tereny mieszkaniowe, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/[...]/8**, dalej jako: Nieruchomość, w której to księdze w dziale II jako jedyny właściciel ujawniony jest Mirosław Zuzela oraz ujawniona jest wzmianka o wniosku o wpis własności na rzecz Małgorzaty Zuzeli i Mirosława Zuzeli na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, i której działły I-Sp., III i IV wolne są od wpisów i wzmianek o wnioskach. -----

II. Mirosław Zuzela przedkłada: -----

- wydruk księgi wieczystej KR1P/[...]/8 z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, według stanu na dzień [...] 2024 roku, -----
- wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia [...] 2024 roku, według stanu na dzień [...] 2024 roku, znak: [...], opatrzony adnotacją, iż jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego wynika,

że położona w Krakowie, przy ul. Torfowej 14, jedn. ewid. Podgórze, obręb 126104_9.0043, P-43, działka nr 43 o powierzchni 0,1158ha, oznaczona jest symbolem B, tj. tereny mieszkaniowe, a nadto, że pozostaje we władaniu Małgorzaty Zuzela i Mirosława Zuzela, wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna, -----

- mapę ewidencyjną wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia [...] 2024 roku, znak: [...], obejmującą opisaną wyżej działkę, -----

- decyzję nr [...] /6740.1/2024 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 16 lipca 2024 roku, AU-01-5.6740.1.[...].2024.[...], dla Mirosława Zuzeli, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem wielostanowiskowym oraz wewnętrznymi instalacjami (...) na działce nr 43, obr. 43 Podgórze, przy ul. Torfowej w Krakowie.”, -----

- zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 22 sierpnia 2024 roku, AU-01-5.670.[...].2024.[...], w którym zaświadcza się, że decyzja nr [...] /6740.1/2024 z dnia 16 lipca 2024 roku, znak: AU-01-5.6740.1.[...].2024.[...], stała się ostateczna z dniem 21 sierpnia 2024 roku, -----

- ostateczną decyzję nr [...] wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia [...] 2024 roku, [...], przenoszącą powołaną wyżej decyzję nr [...] /6740.1/2024 z dnia 16 lipca 2024 roku, znak: AU-01-5.6740.1. [...].2024. [...], na rzecz Małgorzaty Zuzeli i Mirosława Zuzeli wspólników spółki cywilnej M-2, -----

- umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą w dniu [...] 2024 roku pomiędzy [...] S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanym „bankiem”, a Małgorzatą Zuzelą i Mirosławem Zuzelą działającymi jako wspólnicy spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna, zwanymi „deweloperem”, z której wynika w szczególności, że bank zobowiązał się do otwarcia na rzecz dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze [...] w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na opisanej wyżej nieruchomości, zgodnie z powołanymi wyżej decyzjami udzielającymi pozwolenia na budowę. -----

III. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oświadcza, że: -----

- są deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), zwanej dalej: Ustawą Deweloperską, -----

- prowadzą w ramach łączącego ich stosunku spółki cywilnej działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa wielomieszkaniowego i w ramach swej działalności realizują jako deweloper na opisanej wyżej nieruchomości, zgodnie z powołanymi decyzjami dotyczącymi pozwolenia na budowę, przedsięwzięcie deweloperskie polegające w szczególności na budowie czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem wielostanowiskowym, przy ul. Torfowej nr 14 w Krakowie, położonego w centralnej części opisanej wyżej działki nr 43, z terminem rozpoczęcia prac budowlanych w dniu 01 października 2024 roku i z przewidywanym terminem zakończenia prac budowlanych do dnia 31 grudnia 2025 roku (bez zagospodarowania terenów zielonych) i 30 kwietnia 2026 roku (z zagospodarowaniem terenów zielonych), zwanej dalej: Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----

- rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu [...] 2024 roku, -----

- spośród środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy Deweloperskiej, zapewniają dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze: [...], -----

- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest prowadzony w [...] S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanym dalej: Bankiem, -----

- Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, -----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wysokość wpłat

dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie, -----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, zaś Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

- Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, -----

- w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, -----

- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, zaś środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o wskazane koszty, opłaty i prowizje, -----

- w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper jest zobowiązany do przekazywania składek na rzecz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, -----

- podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy Deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, Ustawy Deweloperskiej - wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera, -----
- składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty, o której mowa wyżej, -----
- składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa wyżej, nie podlega zwrotowi, zaś Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, -----
- dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego został sporządzony prospekt informacyjny, zwany dalej: Prospektem Informacyjnym, -----
- opisane wyżej decyzje dotyczące pozwolenia na budowę są ostateczne i nie są przedmiotem postępowania sądowo - administracyjnego, -----
- Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej, -----
- w stosunku do Dewelopera jako właściciela Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, w tym egzekucyjne, które mogłoby być podstawą do odjęcia prawa własności lub posiadania, zaś Nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu samoistnym Dewelopera, -----
- Nieruchomość ma dostęp do drogi, to jest ul. Torfowej, -----
- granice Nieruchomości są ustalone, nie były przedmiotem sporu, a ich stan prawny zgodny jest z ostatnim spokojnym stanem posiadania samoistnego, -----
- są jedynymi współnikami spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela, -----
- żaden ze współników nie jest podmiotem toczącego się postępowania upadłościowego, ani restrukturyzacyjnego, -----

- z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej nie mają żadnych zaległości podatkowych względem Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego, jak również nie mają żadnych zaległości względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, -
- z tytułu zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy są podatnikami podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 z późn. zm.), nie korzystającymi ze zwolnienia z tego podatku, -----
- udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, ani jego zakres nie uległ zmianie, -----

Nabywca oświadcza, że: -----

- *zawiera niniejszą umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą ani zawodową / nie prowadzi działalności gospodarczej ani zawodowej.* -----
- został mu nieodpłatnie doręczony na trwałym nośniku Prospekt Informacyjny dotyczący w szczególności opisanego niżej lokalu wraz z załącznikami, stanowiący załącznik nr 1 (jeden) do niniejszej umowy, -----
- zapoznał się z treścią doręzonego mu Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, -----
- dane i informacje zawarte w doręczonym mu Prospekcie Informacyjnym i załącznikach nie uległy zmianie, -----
- Deweloper przekazał mu szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym opisanego niżej lokalu mieszkalnego, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, -----
- został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, aktualnymi wydrukami z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, pozwoleniem na budowę oraz projektem budowlanym i oświadcza, iż nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń. -----

IV. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oświadcza, że w ramach wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowany zostanie między innymi **lokal mieszkalny oznaczony nr [...]** znajdujący się na [...] piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Torfowej nr 14 w Krakowie, składający się z [...] o łącznej powierzchni użytkowej [...] m² oraz

opcjonalnie stanowiącej pomieszczenie przynależne komórki lokatorskiej nr [...] znajdującej się na [...] piętrze w tymże budynku o powierzchni użytkowej [...] m², *opcjonalnie* którego częścią składową będzie przylegający do niego balkon/balkony, a to zgodnie z rzutem lokalu i kondygnacji budynku, objętym Prospektem Informacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. -----

V. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oraz Nabywca oświadczają, iż zawierają, w trybie przepisów Ustawy Deweloperskiej, **umowę deweloperską**, na mocy której Małgorzata Zuzela i Mirosław Zuzela działający jako wspólnicy spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna **zobowiązują się do wybudowania** opisanego wyżej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Torfowej nr 14 w Krakowie, **ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem [...] położonego na [...] piętrze budynku, składającego się z [...] o łącznej powierzchni użytkowej [...] m² oraz** *opcjonalnie* stanowiącej pomieszczenie przynależne komórki lokatorskiej nr [...] znajdującej się na [...] piętrze w tymże budynku o powierzchni użytkowej [...] m², i **przeniesienia prawa własności** tego lokalu, wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiącym prawo niezbędne do korzystania z tego lokalu, na Nabywcę, zaś Nabywca zobowiązuje się do spełnienia na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężnego z tytułu nabycia lokalu opiewającego na cenę w kwocie [...] **zł brutto**, oświadczając, że *nabycie nastąpi za środki pochodzące z majątku objętego ustawową wspólnością majątkową małżeńską / nabycie nastąpi za środki pochodzące z jego majątku osobistego / jest stanu wolnego.* -----

Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako wspólników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oświadcza, iż opisany wyżej lokal mieszkalny zostanie zbyty na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń. -----

VI. Stawający oświadczają, że wskazane wyżej świadczenie pieniężne Nabywcy obejmuje świadczenie z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, składającej się z części budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z opisanej wyżej działki nr 43 oraz należny podatek od towarów i usług, którego stawka na dzień zawarcia

niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent). Jego wysokość jest ostateczna, nie podlega waloryzacji i może ulec zmianie jedynie wskutek: -----

- zmiany stawki podatku od towarów i usług, o której mowa w punkcie VII niniejszej umowy, -----

- zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, o której mowa w punkcie VIII niniejszej umowy. -----

VII. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Dewelopera wskazane świadczenie pieniężne, przelewem na subkonto otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr [...] *[tutaj indywidualny numer rachunku powierniczego]* w następujących ratach i terminach, zgodnych z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie: -----

- rata pierwsza w wysokości [25%] [...] zł płatna w terminie do dnia *[14 dni od daty podpisania umowy deweloperskiej – rata może być rozbita na wkład własny z datą X oraz finansowanie z kredytu z datą Y – w zależności od indywidualnej sytuacji]* 2024 roku, -----

- rata druga w wysokości [15%] [...] zł płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2024 roku,

- rata trzecia w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 14 lutego 2025 roku,

- rata czwarta w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 14 marca 2025 roku,

- rata piąta w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 30 maja 2025 roku, --

- rata szósta w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 31 sierpnia 2025 roku,

- rata siódma w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 31 października 2025 roku, -----

- rata ósma w wysokości [10%] [...] zł płatna w terminie do dnia 30 kwietnia 2026 roku.

Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W razie opóźnienia w zapłacie, Deweloper jest uprawniony do żądania zapłaty od Nabywcy odsetek ustawowych za opóźnienie. -----

Strony postanawiają, iż w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, określona wyżej wysokość świadczenia pieniężnego Nabywcy ulegnie modyfikacji w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. -----

Nadto, strony postanawiają, iż w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, określona wyżej wysokość świadczenia pieniężnego nabywcy ulegnie zmianie, Deweloper niezwłocznie zawiadomi Nabywcę o aktualnej wysokości świadczenia i poszczególnych zaliczek oraz terminach ich płatności. -----

VIII. Strony umowy ustalają, że udziały w nieruchomości wspólnej zostaną określone po zakończeniu budowy, zgodnie z ustawą o własności lokali. Ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie powoduje zmiany wysokości świadczenia pieniężnego nabywcy. -----

Strony postanawiają, że faktyczna powierzchnia lokalu mieszkalnego może różnić się od powierzchni lokalu określonej wyżej i zostanie ustalona w drodze obmiaru dokonanego po zakończeniu budowy zgodnie z normą PN - 70/B-02365. Różnica ta zostanie odpowiednio skorygowana w umowie zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy i nie powoduje zmiany wysokości świadczenia pieniężnego Nabywcy w przypadku zmiany powierzchni lokalu *opcjonalnie* - bez uwzględniania powierzchni komórki lokatorskiej - do 2% (dwóch procent). -----

Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu *opcjonalnie* - bez uwzględniania powierzchni komórki lokatorskiej - będzie różnić się od powierzchni określonej wyżej o więcej niż 2%, to wysokość świadczenia pieniężnego Nabywcy zostanie odpowiednio skorygowana o powierzchnię różnicy powyżej 2% przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego lokalu *opcjonalnie* - bez uwzględniania powierzchni komórki lokatorskiej - na kwotę 14.500 zł brutto, a Deweloper bądź Nabywca dokona wpłaty kwoty należnej z tytułu powstałej różnicy na rachunek drugiej strony w terminie do dnia zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy. -----

W razie, gdy powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmianie na skutek wprowadzenia przez Nabywcę indywidualnych zmian w aranżacji lokalu, wówczas przedstawione wyżej zasady korekty wysokości świadczenia pieniężnego Nabywcy nie będą miały zastosowania. W takim przypadku wysokość świadczenia nie ulegnie zmianie bez względu na ewentualną zmianę powierzchni lokalu. -----

IX. Strony postanawiają, iż umowa, na mocy której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu i przeniesienia prawa własności tego

lokalu na Nabywcę, zawierana w wykonaniu niniejszej umowy, zwana dalej: Umową Końcową, zostanie zawarta w terminie do dnia 31 lipca 2026 roku. -----

X. Lokal mieszkalny zostanie zbyty na rzecz Nabywcy w stanie wynikającym z zakresu i standardu prac wykończeniowych określonych, wraz ze standardem wykonania budynku wraz z infrastrukturą, w Prospekcie Informacyjnym. -----

Stawający ustalają, że wszelkie roboty dodatkowe i zamienne nie objęte projektem budowlanym, Deweloper wykona wyłącznie na podstawie pisemnego polecenia Nabywcy w oparciu o dostarczony przez Nabywcę i zatwierdzony przez strony oraz projektanta budynku projekt wykonawczy. -----

Rozliczenie wykonanych robót dodatkowych i zamiennych nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego, uzgodnionego przez obie strony, zaś ich odbiór na podstawie pisemnego protokołu sporządzonego w obecności obu stron, natomiast zapłata za te roboty nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich odbioru.

XI. Strony postanawiają, iż Deweloper wyda Nabywcy lokal mieszkalny, w terminie do dnia 30 kwietnia 2026 roku (odbiór lokalu mieszkalnego), na podstawie pisemnego protokołu sporządzonego w obecności obu stron. O planowanym odbiorze lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę listem poleconym, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. -----

W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę którejkolwiek z wymagalnych rat określonych w niniejszej umowie odbiór lokalu ulegnie przesunięciu do czasu ich uiszczenia. Dopiero po ich uiszczeniu Deweloper dokona zawiadomienia Nabywcy o odbiorze lokalu. -----

XII. Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z planem zagospodarowania terenu obejmującego nieruchomość wspólną, składającą się z części budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i z opisanej wyżej działki oraz planowanymi technologiami wykonania budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Nadto, przyjmuje do wiadomości, iż ze względów bezpieczeństwa do momentu odbioru lokalu wstęp na teren budowy możliwy jest wyłącznie w obecności kierownika budowy lub upoważnionego pracownika przy zachowaniu stosownych przepisów. -----

XIII. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, ad. 1- 5) w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, -----
przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, -----
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----
po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, -----
w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, -----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, -----

po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe. -----

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: -----

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej. -----

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na

mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu, zaś Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy bądź złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

Strony postanawiają nadto, że w razie, gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty Nabywcy kary umownej stanowiącą 10 % (dziesięć procent) ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia, zaś w razie, gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej stanowiącą 10 % (dziesięć procent) ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia. Powyższe nie narusza postanowień akapitu 3. Niniejszego ustępu. -

XIV. Strony postanawiają, że z dniem odbioru lokalu mieszkalnego, Nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rzecz wskazanego przez Dewelopera zarządcy, a także wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z wydanego lokalu, w szczególności zaś będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów dostawy i zużycia wszelkich mediów do lokalu, jak również do nieruchomości wspólnej w części przypadającej na dany lokal, a nadto kosztu opłaty przyłączeniowej według obowiązujących stawek za przydział mocy elektrycznej dla przedmiotowego lokalu, według wyliczenia: moc przydzielona do lokalu mieszkalnego razy stawka brutto za jeden kW. -----

Strony postanawiają nadto, iż w pierwszej umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu w ramach wskazanej inwestycji zarząd nieruchomością wspólną może zostać powierzony na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2026 roku na rzecz wskazanego przez zbywcę zarządcy. -----

Nadto, Nabywca zobowiązuje się wyrazić w Umowie Końcowej zgodę na wstęp na teren nieruchomości wspólnej pracowników oraz innych osób wskazanych przez wszelkich dostawców mediów, w celu dokonywania czynności zmierzających do budowy i instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych, jak i późniejszego

dostępu do tych urządzeń celem dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów. -----

XV. Do zawiadomień związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy strony przyjmują formę pisemną - list polecony, doręczenie będzie dokonywane na adresy stron wskazane w tym akcie ze skutkiem doręczenia w razie niezawiadomienia na piśmie drugiej strony o zmianie adresu do doręczeń. -----

XVI. Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz na wykorzystywanie ich we wszystkich celach niezbędnych dla realizacji postanowień niniejszej umowy, a to zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych. -

Nadto, zarówno Deweloper, jak i Nabywca wyrażają zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Banku oraz na wykorzystywanie ich przez Bank we wszystkich celach niezbędnych do wykonywania powołanej wyżej umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy Deweloperem, a Bankiem, a to zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych. -----

XVII. Strony odpowiednio wnoszą i wyrażają zgodę, aby Notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego **wniosku o wpis w księdze wieczystej obejmującego żądanie ujawnienia roszczenia** wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej w księdze wieczystej **KR1P/[...]/8** i oświadczają, że doręczenie zawiadomienia o dokonanym wpisie winno być dokonane na adresy stron wskazane w niniejszym akcie. -----

XVIII. 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 Deweloperskiej, a także o informacjach wskazanych w art. 13 rozporządzenia o ochronie danych osobowych. -----

Nadto, Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków

składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

XIX. Koszty związane z zawarciem tej umowy ponoszą strony po połowie, zaś koszty związane z zawarciem umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy ponosić będzie Nabywca. -----

Pobrano: -----

- opłatę sądową, która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku o wpis w księdze wieczystej, dla Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych, zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 785 z późn. zm) w związku z art. 7 § 2 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 540 z późn. zm.), wniesioną gotówką przez Nabywcę w kwocie: 75 zł, przelewem na rachunek bankowy tutejszej kancelarii przez Dewelopera w kwocie: 75 zł, to jest łącznie w kwocie: **150 zł**, -----
- wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 2, 3, 6 i 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 272 z późn. zm.) w kwocie: **[...]** zł, -----
- podatek od towarów i usług (VAT) od tego wynagrodzenia w stawce 23% zgodnie z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 z późn. zm.) w kwocie: **[...]** zł. -----

Ogółem pobrano: **[...]** zł. -----

Powyższe opłaty nie obejmują taksy notarialnej w kwocie 246 zł brutto należnej z tytułu dokonania czynności notarialnej polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wpis w księdze wieczystej. -

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----

*Nabywca ponosi połowę opłat związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie [...] zł, połowę opłat za wypisy aktu notarialnego w kwocie [...] zł oraz połowę taksy notarialnej z tytułu złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w kwocie 123 zł, a zatem łącznie kwotę: **[...]** zł.*