

Repertorium A numer /2022

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] dwa tysiące dwudziestego drugiego roku [...-2022] 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 [...] 2022 roku i na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii notarialnej przed Notariuszem dr hab. Jakubem Biernatem w dniu [...] 2022 roku, za numerem Rep. A [...] /2022, 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) [...]. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

I. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako współników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna oświadcza, że na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii notarialnej w dniu 10 sierpnia 2021 roku, za numerem Rep. A ???/2021, są, na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej, właścicielami nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 34 (trzydzieści cztery), utworzonej z działki nr ???/??? (???) o powierzchni **1.217m²** (jeden tysiąc dwieście siedemnaście metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/???/5** (k r jeden p przez ??? przez pięć), zwanej dalej: Nieruchomością, w której to księdze działły I-Sp. i IV wolne są od wpisów i wzmianek o wnioskach, zaś w dziale II własność wpisana jest na rzecz Małgorzaty Zuzela i Mirosława Zuzela, na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej, a to na podstawie powołanej wyżej umowy sprzedaży. -----

II. Mirosław Zuzela przedkłada: -----
- wydruk księgi wieczystej KR1P/???/5 z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, według stanu na dzień [...] 2022 roku, -----
- wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia [...] 2022 roku, według stanu na dzień [...] 2022 roku, znak: [...], z którego wynika, iż położona w Krakowie, przy ul. Kobierzyńskiej, jedn. ewid. Podgórze, obręb 126104_9.0034, P-34, działka nr ???/???, o powierzchni 0,1217ha oznaczona jest symbolem B - tereny mieszkaniowe oraz symbolem Br-RIVb - grunty rolne zabudowane, a nadto, że pozostaje we władaniu Małgorzaty Zuzela i Mirosława Zuzela, współników spółki cywilnej M-2 Małgorzata i Mirosław Zuzela spółka cywilna, -----
- mapę ewidencyjną wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 03 października 2022 roku, według stanu na dzień 03 października 2022 roku, 3481-443/2010, dla położonej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 0034, działki nr ???/???, -----

- ostateczną decyzję nr ???/6740.1/2022 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 18 sierpnia 2022 roku, AU-01-5.6740.1.???.2022.???, 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 usługami w parterze i wbudowanym garażem wielostanowiskowym oraz wewnętrznymi instalacjami (...) na działkach nr ???/???, obr. 34 Podgórze, przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie (...)”, -----

- ostateczną decyzję nr ???/6740.5/2022 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 05 września 2022 roku, AU-01-5.6740.5.???.2022.???, przenoszącą powołaną wyżej decyzję nr ???/6740.1/2022, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 18 sierpnia 2022 roku, AU-01-5.6740.1.???.2022.???, na rzecz Małgorzaty Zuzela i Mirosława Zuzela współników spółki cywilnej M-2, -----

- umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą w dniu [...] 2022 roku pomiędzy [...], zwanym „bankiem”, a Małgorzatą Zuzela i Mirosławem Zuzela działającymi jako współnicy 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 współników 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 usługami w parterze i wbudowanym garażem wielostanowiskowym, przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, położonego w centralnej części opisanej wyżej działki nr ???/???, z terminem rozpoczęcia prac budowlanych w dniu 02 listopada 2022 roku i z przewidywanym terminem zakończenia prac budowlanych do dnia 30 maja 2024 roku, zwanej dalej: Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----

- rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 02 listopada 2022 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: [...] *[tutaj główny numer rachunku]*, -----
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest prowadzony w Banku [...], 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 wypłaca 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 mogłyby 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. Kobierzyńskiej, -----

- 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. -----

Stawający oświadczają nadto, że nie zawarli umowy rezerwacyjnej w rozumieniu art. 29 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej dotyczącej opisanego niżej lokalu. / Stawający oświadczają nadto, że zawarli umowę rezerwacyjną w rozumieniu art. 29 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej dotyczącą opisanego niżej lokalu, w której przewidziano opłatę rezerwacyjną w wysokości [...] zł, która została wpłacona Deweloperowi przez Nabywcę. -----

IV. Mirosław Zuzela działający w imieniu własnym oraz w imieniu Małgorzaty Zuzela jako współników 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. Kobierzyńskiej w Krakowie, składający się z [...] o łącznej powierzchni użytkowej [...] m², 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 współników 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. Kobierzyńskiej w Krakowie, **ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem [...]** położonego na [...] piętrze budynku, składającego się z [...] o łącznej 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 ???/??? 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, *pomniejszone o opłatę rezerwacyjną w kwocie [...] zł*, 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 płaćna w terminie do dnia [14 dni od daty podpisania niniejszej umowy] [...] roku, -----

- rata druga w wysokości [15%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 grudnia 2022 roku, -----

- rata trzecia w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 stycznia 2023 roku, -----

- rata czwarta w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 marca 2023 roku, -----

- rata piąta w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku, -----

- rata szósta w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 sierpnia 2023 roku, -----

- rata siódma w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 października 2023 roku, -----

- rata ósma w wysokości [10%] [...] zł płaćna w terminie do dnia 31 marca 2024 roku. -

Deweloper zobowiązuje się wpłacić na wskazany rachunek pobraną opłatę rezerwacyjną w kwocie [...] zł w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

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 do 2% (dwóch procent). -----

Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu 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 na kwotę 12.000 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 2024 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 zamiennie 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 czerwca 2024 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 zobowiązują się do zawarcia umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, na mocy której: -----

- każdorazowym właścicielom lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - lokalu usługowego znajdującego się na parterze opisanego wyżej budynku przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z 2 (dwóch) zewnętrznych stanowisk parkingowych, -----

- określonym każdorazowym właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku, przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z 2 (dwóch) zewnętrznych stanowisk parkingowych, *[akapit opcjonalny, gdy osoba podpisująca umowę ma uzyskać prawo do stanowiska parkingowego] w tym Nabywcy przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania ze stanowiska parkingowego oznaczonego numerem [...], -----*

które to stanowiska zostały zaznaczone na załączniku nr 2 (dwa) do niniejszej umowy. -----

Strony postanawiają, iż w Umowie Końcowej Nabywca złoży oświadczenie wchodzące w skład umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania o powyższej treści lub udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania na wyżej wskazanych warunkach, z zastrzeżeniem, iż Deweloper będzie mógł być inną stroną dokonywanej czynności prawnej, będzie mógł reprezentować inne strony dokonywanej czynności prawnej oraz będzie umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw. -----

XV. 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 [jednorazowa opłata w wysokości około 1.600 zł]. -----

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 2024 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. -----

XVI. 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. -----

XVII. 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. -----

XVIII. 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/??/5** i oświadczają, że doręczenie zawiadomienia o dokonanym wpisie winno być dokonane na adresy stron wskazane w niniejszym akcie. -----

XIX. 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. -----

XX. 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 [...] 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 [...] zł, a zatem łącznie kwotę: [...] zł.

WZÓR UMOWY DREWNOOPERSKIEJ