

AKT NOTARIALNY

Dnia przed **Notariuszem Anną Słodkowską-Pęk**, w jej Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Lipińskiego 1/6 - stawili się:-----

1. Paweł Tadeusz MLEKO, syn Tadeusza i Józefy /PESEL 74012211732/, jak podaje zamieszkały pod adresem: 30-316 Kraków, ul. Słomiana nr 14/2 – **prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: PAWEŁ MLEKO PM-DEVELOPMENT z adresem działalności w Krakowie** (adres: 30-316 Kraków, ul. Słomiana nr 14/2, NIP: 6831007858, REGON: 357206038), wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej, zgodnie z wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia12.2019 roku – zwany dalej również deweloperem, -----

2., córka /PESEL/, zamieszkała pod adresem:, -----

3., syn /PESEL/, zamieszkały pod adresem: -----

Tożsamość stawających ustaliła notariusz na podstawie dowodów osobistych serie i numery: ad 1/ DAC 428252, ad 2/, ad 3/ -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, gmina i powiat Kraków, woj. małopolskie, obr. 57 stanowiącej działki **nr 85/2** (osiemdziesiąt pięć łamane przez dwa), **nr 85/1** (osiemdziesiąt pięć łamane przez jeden), **nr 225** (dwieście dwadzieścia pięć) i **nr 84/1** (osiemdziesiąt cztery łamane przez jeden) o łącznej pow. **0,4670 ha** (cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr**

KR1P/00397865/5 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć łamane przez pięć), na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem tut. Kancelarii w dniu 03.02.2016 roku Rep. A Nr 656/2016.-----

Deweloper oświadcza, że dział IV tej księgi wieczystej wolny jest od obciążeń, w dziale I-Sp wpisana jest odpłatna - za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 86/2, szlakiem drogowym, przebiegającym od ul. Mała Góra, całą długością i szerokością działki nr 86/2, w sposób wskazany na mapie ewidencyjnej będącej załącznikiem do powołanego aktu, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działki nr 84/1, nr 85/1, nr 85/2 i nr 225 o łącznej pow.0,4670 ha położonej w Krakowie j. ewid. Podgórze obr. 57, a w dziale III wpisane jest prawo służebności przechodu przejazdu z drogi opisanej, przez północny brzeg parceli grt. I. kat. 366/2, 366/9 na korzyść i do parceli grt. I. kat. 366/3 i 366/4 w Bieżanowie (L.1098 pod 27 .06.1927 ciężar z poz. 4 realności lwh 67 objętej jako i tu właścivi tu się przenosi 21784 pod 21.12.1901) oraz wzmianka o wniosku z dnia 05.09.2019 roku, do Dz.Kw./KR1P/197508/19/1, która dotyczy wniosku o wpis służebności przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie, opisanej szczegółowo w **załączniku nr I** do niniejszej umowy. -----

Deweloper oświadcza, że stan prawny wyżej opisanej nieruchomości nie uległ zmianie i ręczy, że nieruchomość ta wolna jest od wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, poza wyżej opisanymi służebnościami. Ponadto oświadcza, że jeżeli będzie to konieczne przed zawarciem umowy przenoszącej własność na przedmiotowej nieruchomości zostaną ustanowione wymagane służebności przesyłu dla dostawców mediów. -----

Deweloper wyjaśnia, że dla przedmiotowej nieruchomości nadano numer porządkowy 10, obecnie jest ona niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Mała Góra poprzez działkę nr 85/2 i działkę służebną nr 86/2, ponadto dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,

a zgodnie z ewidencją gruntów znajduje się ona w całości w terenach rolnych, nie znajduje się w terenach lasów i nie znajduje się w terenach rewitalizacji. -----

Paweł Mleko oświadcza, że jest żonaty, przedmiotowa nieruchomość stanowi jego majątek osobisty, a w jego małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzony umową majątkową małżeńską zawartą w tut. Kancelarii dnia 16.07.2015 roku, do Rep. A nr 3241/2015. -----

Stawający oświadczają, że deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku.-----

Strona nabywająca oświadcza, że odebrała od dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią, w tym również z informacją o przetwarzaniu jej danych osobowych przez dewelopera zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE – będącą **załącznikiem nr II** do niniejszej umowy, a deweloper poinformował ją o możliwości zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 21 ustawy z dnia 16.09.2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana dalej ustawą deweloperską). Ponadto deweloper wyjaśnia, że od dnia przekazania prospektu informacyjnego wraz z załącznikami stronie nabywającej, do dnia dzisiejszego zarówno prospekt jak i załączniki nie ulegały żadnym zmianom. -----

..... małżonkowie oświadczają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i przedmioty niniejszej umowy nabywają do majątku wspólnego, ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego.-----

§ 2. Deweloper wyjaśnia, że:-----

a/ wyżej opisana nieruchomość uległa podziałowi, w tym; działka nr 85/1 podzieliła się na działki nr 85/3 o pow. 0,1826 ha i nr 85/4 o pow. 0,0063 ha, a działka nr 225 podzieliła się na działki: nr 225/1 o pow. 0,0058 ha i nr 225/2

o pow. 0,0533 ha, zgodne z mapą z projektem podziału nieruchomości, przyjętą do zasobu dnia 18.10.2019 roku, nr P.1261.2019.8896 i decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 05.11.2019 roku, nr 755/2019, przy czym podział ten nie został jeszcze ujawniony w w/w księdze wieczystej, a po jego ujawnieniu działki nr 85/4 i nr 225/2 zostaną wydzielone do nowej księgi wieczystej,-----

b/ przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Apartamenty Mała Góra 10” na nieruchomości tej wybuduje zgodnie z ostateczną i prawomocną decyzją nr 168/6740.1/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.02.2017 roku, budynek mieszkalny wielorodzinny część A i B z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., elektryczną, wentylacją mechaniczną, kanalizacją deszczową, instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym oraz zagospodarowaniem terenu (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe), przy czym inwestycja ta zostanie zrealizowana na działkach nr 84/1, nr 85/3 (powstałej z podziału działki nr 85/1), nr 85/2 i nr 225/1 (powstałej z podziału działki nr 225), wraz z budową zjazdu z działki nr 195/6, przy ul. Mała Góra w Krakowie oraz z prawem przejazdu po działce służebnej nr 86/2,-----

c/ w ramach wskazanej wyżej inwestycji działki nr 84/1, nr 85/3, nr 85/2 i nr 225/1 o łącznej pow. 0,4074 ha utworzą nieruchomość wspólną, na której wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny (część A i B), o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, w którym znajdować się będzie na kondygnacjach nadziemnych – 56 lokali mieszkalnych, a na kondygnacji podziemnej garaż wielostanowiskowy, nie stanowiący samodzielnego lokalu i wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, obejmujący komórek lokatorskich i miejsc parkingowych, ponadto na nieruchomości wspólnej usytuowane będą zewnętrzne miejsca parkingowe oraz ogródki, przy czym ogródki przeznaczone będą do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokali usytuowanych

na parterze, do których będą bezpośrednio przylegać (bez odpłatności), a komórki lokatorskie i miejsca parkingowe przeznaczone będą do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli wskazanych lokali (za odpłatnością),-----

d/ realizacja tego budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą następuje w celu przeznaczenia znajdujących się w nich lokali na sprzedaż, -----

e/ w przedmiotowym budynku znajdować się będzie m.in. będący przedmiotem tej umowy lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym, usytuowany na parterze/ pierwszym piętrze/ drugim piętrze, trzecim piętrze tegoż budynku, o łącznej pow. użytkowej m², który będzie składał się z: ... pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, do którego to lokalu przylegać będzie balkon / taras, nie wliczony do powierzchni użytkowej lokalu, a z własnością lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej - obliczony stosownie do ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku, -----

f/ harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego został podzielony na 6 etapów realizacji inwestycji, tj.:-----

- etap 1 (25%) – 30.04.2020 roku – wykonanie stanu zerowego budynku (płyta na kondygnacji garażu), -----

- etap 2 (25%) – 30.11.2020 roku – wykonanie stanu surowego otwartego budynku, -----

- etap 3 (20%) – 30.04.2021 roku - wykonanie instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o., wentylacji, eklektycznej, montaż stolarki okiennej w budynku,-----

- etap 4 (10%) – 31.08.2021 roku – wykonanie tynków i wylewek, -----

- etap 5 (10%) – 29.10.2021 roku – wykonanie elewacji, posadzek z płytek gresowych na balkonach, balustrad ze stali nierdzewnej, wykończenie klatek schodowych, zagospodarowanie terenu, montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie przyłączy wod.-kan., c.o., MPEC oraz montaż windy, -----

- etap 6 (10%) – 31.12.2021 roku - odbiór windy przez UDT .

g/ przedmiotowy budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej, z elementami konstrukcji murowanej o stropach żelbetowych, w standardzie wykończenia części wspólnej budynku i nieruchomości wspólnej, opisanym w załącznikach od 3 do 6 do niniejszej umowy, a budynek zostanie

wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, video-domofonową, RTV, telefoniczną i internetową, wodną i grzewczą, wentylacje: mechaniczną i wywiewną (wszystkie instalacje bez osprzętu), -----

h/ powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie obliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Norma PN-ISO 9836:1997),-----

i/ rozpoczęcie prac budowlanych nastąpi dnia 06.01.2020 roku, a planowany termin ich zakończenia to 29.10.2021 roku, -----

j/ zgodnie z art. 37 ustawy deweloperskiej zapewnia nabywcom środek ochrony przewidziany w art. 4 pkt 4 ustawy deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr:, prowadzonego w walucie polskiej, na podstawie zawartej przez dewelopera z bankiem ING Bank Śląski SA w Katowicach umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ...2019 roku, przy czym: -----

- rachunek ten może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych deweloperowi przez stronę nabywającą, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości, przy czym bank wypłaca deweloperowi na ten rachunek powierniczy środki pieniężne wpłacone przez stronę nabywającą, a zgromadzone na jej indywidualnym rachunku wirtualnym, do 10 dni roboczych po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

- bank ten ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a deweloper przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku wirtualnego, określony według wzoru wskazanego w w/w umowie, -----

- za świadczone usługi bank ten pobiera od dewelopera prowizje i opłaty bankowe, zgodnie z Taryfą wskazaną w w/w umowie, które są kosztami prowadzenia tego rachunku,-----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29

ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki pozostałe na tym rachunku, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 29 ustawy, bank wypłaca stronie nabywającej te środki pieniężne, niezwłocznie po otrzymaniu od stron umowy ich zgodnych oświadczeń woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku. -----

Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez

dewelopera z ING Bankiem Śląskim SA w Katowicach umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank ten będzie administratorem danych osobowych strony nabywającej dla celów wykonywania tej umowy, jak również bank ten otrzymywać będzie jej dane osobowe od dewelopera, przy czym strona nabywająca będzie miała prawo dostępu do treści swoich danych oraz do ich poprawiania. -----

§ 3. Stawający przedkładają: wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia roku, nr GD-10-6642.12933.2016, na działki położone w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 57: nr -----

§ 4. Paweł Mleko **zobowiązuje się**: -----

a/ **wybudować** na nieruchomości opisanej w §1 i 2 tej umowy - w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Apartamenty Mała Góra 10” - budynek mieszkalny wielorodzinny, oznaczony numerem porządkowym 10, przy ul. Mała Góra w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 57, w którym znajdować się będzie - między innymi - opisany wyżej lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym, o planowanej powierzchni użytkowej m², usytuowany na piętrze tegoż budynku, -----

b/ **ustanowić** wraz ze stroną nabywającą **odrębną własność** tego lokalu, -----

c/ a następnie **przenieść** na rzecz małżonków - na ich wspólność ustawową majątkową małżeńską - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich - **własność** tak wydzielonego lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z tym lokalem odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą

wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości wspólnej, **za cenę w kwocie złotych brutto** w tym należny podatek od towarów i usług, -----

- a małżonkowie **zobowiązują się** wyrazić zgodę na powyższe przeniesienie własności i zapłacić na rzecz Pawła Mleko powyższą kwotę, na poczet ceny wyżej opisanej nieruchomości. -----

§ 5. Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta w **terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku**, po uprzednim dokonaniu odbioru przedmiotu niniejszej umowy przez stronę nabywającą i zapłacie całej ceny. -----

Ponadto strony postanawiają, że stronie nabywającej będzie przysługiwało za odpłatnością w kwocie złotych brutto wyłącznie prawo do korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem, usytuowanego na nieruchomości wspólnej,/ lub/ a także stronie nabywającej będzie przysługiwało za odpłatnością w kwocie złotych brutto wyłącznie prawo do korzystania z komórki lokatorskiej i bez odpłatności z ogródka - usytuowanych na nieruchomości wspólnej. -----

§ 6.1. Strony postanawiają, że cała cena **w łącznej kwocie** **złotych**, zostanie zapłacona deweloperowi przez stronę nabywającą, ze środków finansowych pochodzących częściowo z kredytu udzielonego stronie nabywającej przez właściwy bank, a częściowo ze środków własnych strony nabywającej, przelewem na wskazany przez dewelopera indywidualny bankowy rachunek przypisany do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr:, w terminie do 7 dni od dnia otrzymania przez stronę nabywającą od dewelopera, informacji o wykonaniu kolejnego etapu inwestycji, przesłanej na podany przez stronę adres e-mail (...@...), w następujący sposób: -----

a/ kwota (25%) złotych zostanie zapłacona po wykonaniu stanu zerowego budynku, w tym kwota .. (10%) stanowiła będzie zadatek, -----

b/ kwota (25%) złotych zostanie zapłacona po wykonaniu stanu surowego otwartego budynku, -----

c/ kwota (20%) złotych zostanie zapłacona po wykonaniu instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o., wentylacji, eklektycznej, montażu stolarki

okiennej w budynku, -----
d/ kwota (10%) złotych zostanie zapłacona po wykonaniu tynków i wylewek, -----
e/ kwota (10%) złotych zostanie zapłacona po wykonaniu elewacji, posadzek z płytek gresowych na balkonach, balustrad ze stali nierdzewnej, wykończeniu klatek schodowych, zagospodarowaniu terenu, montażu stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonaniu przyłączy wod.-kan., c.o., MPEC oraz montażu windy, -----
f/ kwota (10%) złotych zostanie zapłacona po dokonaniu odbioru windy przez UDT .

2. Raty płatne są na w/w konto, zaś za datę uregulowania danej płatności strony określają datę wpływu na wyżej podany rachunek bankowy. W wypadku opóźnienia w płatnościach ustalonych w umowie rat, strona nabywająca zobowiązana będzie uiszczać odsetki ustawowe za opóźnienie w płatnościach, liczone z upływem pierwszego dnia od dnia wymagalności wpłaty raty do dnia jej wpłaty na w/w rachunek. -----

Jednocześnie strony oświadczają, że w dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT wynosi 8% dla lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług. -----

3. Strony ustalają, że wyżej określona cena może ulec zmianie w przypadku:-----

a/ różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego - liczoną z wyprawami tynkarskimi – większą niż 2%, wówczas strony niniejszej umowy rozliczą ewentualną różnicę powierzchni według obmiaru powykonawczego, przyjmując za podstawę rozliczenia cenę jednostkową netto 1 m² lokalu mieszkalnego na kwotę zł, przy czym jeżeli powierzchnia lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w dokumentacji projektowej, na skutek zgłoszonych przez stronę nabywającą zmian układu pomieszczeń, cena za przedmiotowy lokal nie ulegnie zmianie, -----
b/ zmian wynikających z przepisów ustawy o podatku VAT, a wprowadzonych w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i w tym przypadku zmiana dotyczyć będzie wyłącznie stawki tego podatku,-----

c/ wprowadzenia zmian zakresu robót w budynku oraz zlecenia robót dodatkowych przez stronę nabywającą i w tym przypadku zmiana ceny nastąpi na skutek faktycznie wykonanych zmian i ich wyceny kosztorysem powykonawczym, sporządzonym wg cennika prac dodatkowych załączonych do niniejszego aktu.-----

Wszelkie zmiany dotyczące wysokości ostatecznej ceny zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatniej raty tej ceny.-----

§ 7. Strony postanawiają, że wydanie przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie stronie nabywającej przez dewelopera nastąpi, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. O planowanym odbiorze, który następuje po zawiadomieniu strony o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu do przystąpienia do użytkowania, deweloper zawiadomi stronę na w/w adres e-mail, z podaniem terminu odbioru, jednakże nie krótszym niż 7 dni przed planowanym przekazaniem do odbioru. Z przeprowadzonego odbioru sporządza się protokół, do którego strona może zgłosić wady tego lokalu. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć stronie oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

§ 8.1. Strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

a/ jeżeli umowa ta nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy deweloperskiej;-----

b/ jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 w/w ustawy;-----

c/ jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;-----

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

e/ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy, -----

- w w/w przypadkach strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

f/ gdy w lokalu podczas odbioru technicznego zostaną wykazane usterki przekraczające normy techniczne wynikające z prawa budowlanego, względnie zostaną wykazane odstępstwa od standardu ustalonego w załączniku do umowy, a deweloper nie usunie tych usterek w terminie do 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego, w którym zostaną stwierdzone powyższe usterki bądź odstępstwa, w takim wypadku strona nabywająca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy w terminie do 30 dni, od dnia w którym upłynął 30 dniowy termin na usunięcie usterek stwierdzonych w protokole, -----

g/ w przypadku nie przeniesienia na stronę nabywającą prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w terminie określonym w niniejszej umowie, strona nabywająca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy, po uprzednim wyznaczeniu deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie własności tej nieruchomości, -----

h/ w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego, większą niż 2%, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o tym fakcie przez dewelopera, -----

i/ w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez stronę nabywającą pełnego rozliczenia, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia tegoż podatku. -----

2. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a strona nabywająca nie

ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

3. Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

§ 9.1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

a/ w przypadku niespełnienia przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie nie krótszym niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

b/ w przypadku niestawienia się strony nabywającej do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na stronę nabywającą prawo własności przedmiotowej nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

2. W razie zaistnienia przesłanek do odstąpienia od umowy przez dewelopera z w/w powodów oraz skorzystania przez niego z tegoż prawa, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie wpisanego na jej rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

§ 10. Strony postanawiają, że w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu: -----

a/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez dewelopera, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej podwójną kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki,-----

b/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez stronę nabywającą, kwota zapłaconego zadatku nie podlega zwróceniu, a deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej całą kwotę wpłaconej zaliczki, -----

c/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki. -----

§ 11. Paweł Mleko oświadcza, że w umowie przenoszącej własność udzieli stronie nabywającej rękojmi - na okres pięciu lat, z zastrzeżeniem, że konstrukcja budynku poddana jest przez cały swój okres eksploatacji ruchom termicznym, stropy podatne są na zjawiska relaksacji i pełzania, co może powodować powstawanie rys, które to wyłącza się z rękojmi, jeżeli ich rozwarcia mieszczą się w wartościach określonych w obowiązujących Polskich Normach. -----

Ponadto wyjaśnia, że bieg terminu powyższej rękojmi rozpocznie się z dniem odbioru lokalu. Warunkiem wykonania uprawnień z tego tytułu będzie zgłoszenie przez stronę nabywającą pisemnej reklamacji, którą deweloper zobowiązany będzie rozpatrzyć i w razie uznania jej zasadności dokonać napraw, w terminie odpowiednim do rodzaju zgłoszonej usterki i technicznych możliwości jej usunięcia, jednak przystąpienie do usuwania usterki oraz rozstrzygnięcie zgłoszonej reklamacji nie może nastąpić w okresie dłuższym, niż 21 dni od daty jej zgłoszenia przez stronę nabywającą, z wyłączeniem sytuacji, w których naprawa będzie niemożliwa z przyczyn niezależnych od dewelopera. -----

§ 12. Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że nabywcom wyznaczonych lokali, położonych w przedmiotowym budynku, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania ze wskazanych miejsc postojowych, komórek lokatorskich i ogródków, o czym mowa powyżej i nie zgłasza żadnych roszczeń co do ustalonego sposobu do korzystania z części nieruchomości wspólnej, ponadto oświadcza, że w umowie przenoszącej własność wraz z deweloperem dokona podziału do takiego korzystania z nieruchomości wspólnej (umową quoad usum) i wyrazi zgodę deweloperowi na zawieranie kolejnych umów w tym zakresie z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, jak również udzieli deweloperowi pełnomocnictwa do

ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługującej stronie nabywającej, w wyniku błędnego zsumowania udziałów. Jednocześnie strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z wyznaczonych miejsc postojowych, komórek lokatorskich, ogródków i wnęki, będą ponoszone przez nabywców tych lokali, którzy będą z nich wyłącznie korzystali w ramach w/w umowy. -----

§ 13. Wobec zawarcia niniejszego aktu jego strony **żądadają**, aby notariusz – działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy prawo o notariacie – złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy, obejmujący następujące żądanie: -----

- w dziale III Kw nr KR1P/00397865/5 wpisał roszczenie na rzecz strony nabywającej o wybudowanie budynku oznaczonego nr 10 przy ul. Mała Góra w Krakowie, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr roboczym w tym budynku i przeniesienie na jej rzecz prawa własności tego lokalu, wynikające z niniejszej umowy. -----

Paweł Mleko zrzeka się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie którego dotyczy w/w żądanie. -----

Ponadto strona nabywająca wyraża zgodę na wydzielenie działek nr 85/4 i nr 225/2 o czym mowa w § 2 tego aktu - do nowej księgi wieczystej, w stanie wolnym od roszczenia o którym mowa powyżej. -----

§ 14. Jednocześnie strona nabywająca **udziela** Pawłowi Mleko **pełnomocnictwa** do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III Kw Nr KR1P/00397865/5 roszczenia opisanego w § 13 niniejszej umowy, w razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 9 niniejszej umowy. -----

Pełnomocnictwo staje się skuteczne po upływie 7 dni od dnia zawiadomienia strony nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy przez dewelopera. -----

§ 15. Koszty sporządzenia tej umowy ponoszą strony po połowie, a koszty sporządzenia umowy przeniesienia własności ponosi strona nabywająca. -----

§ 16. Notariusz pouczyła strony o treści art. 2 ustawy o podatku od

czynności cywilnoprawnych, o art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

§ 17. 1. P o b r a n o:-----

a/ opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz. U. z 2019 poz. 785/
w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych),-----

b/ należności za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 2, 3 i 6 Roz. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2018 poz. 272/ i w związku z art. 8, 41 i 146aa ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2018 poz. 2174/ w łącznej kwocie ..., w tym wynagrodzenie notariusza tytułem taksy notarialnej w kwocie ... złotych i podatek od towarów i usług VAT w stawce 23 % w kwocie ... złote. -----

2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

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