

REPERTORIUM "A" numer:

/2018

Wzór

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 dnia2018 roku – zwany dalej deweloperem, -----

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

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

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych serie i numery: ad 1/ ART 281609, ad 2/ ..., ad 3/ -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Paweł Mleko oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obr. 40, gmina i powiat Kraków, woj. małopolskie stanowiącej działki **nr 205** (dwieście pięć), **nr 204/6** (dwieście cztery łamane przez sześć), **nr 204/7** (dwieście cztery łamane przez siedem), **nr 204/8** (dwieście cztery łamane przez osiem) i **nr 204/9** (dwieście cztery łamane przez dziewięć) o **łącznej pow. 0,9988 ha** (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), dla której Sąd

Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych będzie prowadził wspólną księgę wieczystą **Kw nr KR1P/00052096/3** (pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćdziesiąt sześć łamane przez trzy), po wydzieleniu części działek z Kw nr KR1P/00052343/0, na podstawie umów sprzedaży zawartych w tut. Kancelarii dnia 03.01.2018 roku Rep. A Nr 55/2018 i Rep. A Nr 69/2018, z dnia 04.01.2018 roku Rep. A Nr 87/2018, z dnia 05.01.2018 roku Rep. A Nr 120/2018 i z dnia 08.01.2018 roku Rep. A Nr 151/2018, po wykonaniu wniosków zawartych w aktach notarialnych będących podstawą nabycia oraz w umowie ustanowienia służebności zawartej w tut. Kancelarii dnia 12.04.2018 roku, Rep. A Nr 1808/2018.-----

Paweł Mleko oświadcza, że dział IV tej księgi wieczystej wolny jest i będzie od obciążeń, w dziale III wpisana będzie nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 204/6, nr 204/7, nr 204/8 i nr 204/9 pasem o szer. 5,5 m północną stroną tych działek, począwszy od granicy z działką nr 204/1 do ul. Dobrowolskiego – oznaczonym kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym oraz na prawie wejścia w teren tych działek, celem przyłączenia się do urządzeń energii elektrycznej, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 40, stanowiącej działkę nr 204/1 o pow. 0,40 ha, a w dziale I-Sp wpisana będzie nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie wejścia w teren działki nr 204/1, celem wybudowania na działce nr 204/1 sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji opadowej (deszczowej) oraz przeciągnięcia jej do działek uprawnionych, pasem o szer. 5m wzdłuż północnej granicy tej działki – oznaczonym kolorem różowym na załączniku graficznym, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 40, stanowiącej działki nr 205 o pow. 0,1582 ha, nr 204/6 o pow. 0,1965 ha, nr 204/7 o pow. 0,2224 ha, nr 204/8 o pow. 0,1902 ha i nr 204/9 o pow. 0,2315 ha. -----

§ 2. Paweł Mleko oświadcza, że przed notariuszem Martą Warbińską w Krakowie w dniu 09.05.2017 roku, zawarł umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i pełnomocnictwa do Rep. A Nr 939/2017, w której zobowiązał

się wydzielić z nieruchomości opisanej powyżej działkę o szerokości 5m i pow. ok. 1276,30 m² lub - jeśli będzie to dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów - działki o szerokościach odpowiadających szerokości poszczególnych działek, usytuowanych wzdłuż całej północnej granicy przedmiotowej nieruchomości, tak aby wydzielone działki stanowiły poszerzenie nieruchomości sąsiednich i sprzedaż właścicielom działek sąsiednich w terminie do dnia 15.05.2027 roku. Ponadto oświadcza, że w dniu 07.05.2018 roku złożył kompletny wniosek do wydziału geodezji o wydzielenie powyższych działek, przy czym jeżeli do dnia zakończenia procesu budowlanego na tej nieruchomości wspomniane działki nie zostaną wydzielone, ustanowi na rzecz każdorazowych właścicieli sąsiednich działek ograniczone prawo rzeczowe, polegające na korzystaniu przez uprawnionych z pasa gruntu o szerokości 5m i pow. ok. 1276,30 m² według późniejszych ustaleń stron w/w umowy. -----

§ 3. Paweł Mleko 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 opisaną służebnością gruntową i roszczeniem wynikającym z powołanej w § 2 tego aktu umowy. Ponadto oświadcza, że dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z ewidencją gruntów znajduje się ona w terenach rolnych, nie znajduje się w terenach lasów, nie jest pokryta śródlądowymi wodami stojącymi, nie znajduje się w terenach rewitalizacji i posiada dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Dobrowolskiego. -----

Paweł Mleko oświadcza, że jest żonaty, przedmiotową nieruchomość nabył na majątek osobisty, bowiem w jego małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzony umową majątkową małżeńską zawartą w tutejszej Kancelarii w dniu 16.07.2015 roku, do Rep. A nr 3241/2015. -----

Stawający oświadcniają, że deweloper jest 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 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 przedmiotową nieruchomość nabywają ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego. -----

§ 4. Paweł Mleko wyjaśnia, że: -----

a/ 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 „Dobrowolskiego 24” na nieruchomości tej wybuduje 28 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej wraz z balkonami lub tarasami: nr 1-7, 8-14, 15-21 i 22-28 (w tym budynki od 2 do 27 dwulokalne), wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., gazową, elektryczną, wewnętrznymi liniami zasilającymi elektrycznymi, zewnętrzną instalacją kanalizacji opadowej, zagospodaruje teren pod drogę wewnętrzną, chodniki, parkingi oraz przebuduje zjazd z działki drogowej nr 278/1 na działkę nr 204/9 - zgodnie z ostateczną i prawomocną decyzją nr 770/6740.1/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.04.2018 roku, nr AU-01-5.6740.1.711.2018.JKU, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na przedmiotową budowę, -----

b/ w ramach wskazanej wyżej inwestycji przedmiotowa nieruchomość utworzy nieruchomość wspólną, na której wybudowanych zostanie:-----

- w I etapie inwestycji – 14 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, oznaczonych numerami roboczymi: nr 1-7 i 8-14, w których zostanie wydzielonych sukcesywnie 27 samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami roboczymi odpowiednio: w budynku nr 1 lokal nr A, a w pozostałych budynkach od 2 do 14 na parterze lokal nr A, a na pierwszym piętrze i poddaszu lokal nr B, -----

- w II etapie inwestycji – 14 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, oznaczonych numerami roboczymi: nr 15-21 i 22-28, w których zostanie wydzielonych sukcesywnie 27 samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami roboczymi odpowiednio: w budynku nr 28 lokal nr A, a w pozostałych budynkach od 15 do 27 na parterze lokal nr A, a na pierwszym piętrze i poddaszu lokal nr B, -----

c/ w budynkach zostaną wykonane odrębne wejścia do poszczególnych lokali, przy czym przy drzwiach wejściowych do lokalu nr B usytuowane zostaną liczniki do odczytu zużycia zimnej wody dla lokalu nr A i nr B, wobec powyższego każdorazowy właściciel lokalu nr B w umowie przeniesienia własności wyrazi nieodwołalną i niegasnącą zgodę każdorazowemu właścicielowi lokalu nr A na dokonywanie odczytów tych liczników,-----

d/ w ramach I etapu inwestycji powstanie będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym A/B, usytuowany na parterze/pierwszym piętrze i poddaszu budynku oznaczonego numerem roboczymo powierzchni użytkowej ... m², który będzie składał się z:..., do którego przylegać będzie taras / balkon, nie wliczony do powierzchni użytkowej lokalu, a z jego własnością związany będzie udział w nieruchomości wspólnej - obliczony stosownie do ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku,-----

e/ na nieruchomości wspólnej zostaną rozplanowane miejsca parkingowe przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli wskazanych lokali, ponadto każdorazowy właściciel lokalu usytuowanego na parterze danego budynku będzie miał wyłączne prawo do korzystania

z ogródka bezpośrednio przylegającego do tegoż lokalu, zgodnie z załącznikiem graficznym,-----

f/ dostęp przedmiotowych budynków do drogi publicznej tj. do ulicy Dobrowolskiego następować będzie poprzez projektowaną wewnętrzną drogę dojazdową, po wybudowaniu zjazdu i wyjazdu z działki nr 278/1, -----

g/ harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach I etapu inwestycji został podzielony na 6 etapów realizacji inwestycji, tj.:-----

- etap 1 (20%) – 31.08.2018 roku – wykonanie stanu zerowego budynków nr 1-14, -----

- etap 2 (20%) – 30.11.2018 roku – wykonanie płyty na kondygnacji parteru budynków nr 1-14,-----

- etap 3 (20%) – 28.02.2019 roku - wykonanie stanu surowego otwartego budynków nr 1-14,-----

- etap 4 (10%) – 31.05.2019 roku - wykonanie instalacji elektrycznej, wod.-kan., c.o., gazowej (wymienione instalacje bez osprzętu) budynków nr 1-14, montaż stolarki zewnętrznej za wyjątkiem drzwi do budynków 1-14,-----

- etap 5 (20%) – 30.08.2019 roku - wykonanie ocieplenia i zabudowy poddaszy budynków, montaż drzwi zewnętrznych oraz wykonanie tynków wewnętrznych i wylewek budynków nr 1-14, -----

- etap 6 (10%) – 30.09.2019 roku – wykonanie elewacji, posadzek z płytek gresowych na balkonach, balustrad ze stali nierdzewnej budynków nr 1-14 oraz zagospodarowanie działki, wykonanie trawników, parkingów z kostki brukowej, drogi dojazdowej, ogrodzenia osiedla budynków nr 1-14, przyłączenie elektryczne, gazowe, wodne, kanalizacyjne budynków 1-14,-----

h/ przedmiotowe budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, z elementami konstrukcji murowanej o stropach żelbetowych w układzie mieszanym, z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-jętkowy, w standardzie wykończenia części wspólnej budynków i nieruchomości wspólnej, opisanym w załącznikach od 3 do 6 do niniejszej umowy, a budynki zostaną wyposażone w następujące media: energię elektryczną, ogrzewanie gazowe, wodę, kanalizację sanitarną i opadową i instalację teleinformatyczną tj. elektryczną, telewizyjną i internetową

(wszystkie instalacje bez osprzętu), -----

i/ 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),-----

j/ rozpoczęcie prac budowlanych w ramach I etapu wyżej wymienionego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło dnia 04.06.2018 roku, a planowany termin ich zakończenia to 30.09.2019 roku,-----

k/ 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: 48 1050 1445 1000 0090 3152 0092, prowadzonego w walucie polskiej, na podstawie zawartej przez dewelopera z bankiem ING Bank Śląski SA w Katowicach (KRS: 0000005459) umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 08.06.2018 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. -----

§ 5. Stawający przedkładają: dwa wypisy z rejestru gruntów wraz z dwoma wrypsami z mapy ewidencyjnej wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 01.06.2018 roku i z dnia 06.06.2018 roku, nr GD-10-6642.10581.2018, na działki położone w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 40: nr 205 o pow. 0,1582 ha, nr 204/6 o pow. 0,1965 ha, nr 204/7 o pow. 0,2224 ha, nr 204/8 o pow. 0,1902 ha i nr 204/9 o pow. 0,2315 ha – wszystkie oznaczone w rodzajach użytków jako grunty orne (RIIIa, RIIIb i RIVa). -----

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

a/ **wybudować** na nieruchomości opisanej w §1 i 2 tej umowy – w ramach I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Dobrowolskiego 24” - budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, oznaczony numerem roboczym ... w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 40, w którym znajdować się będzie - między innymi - opisany wyżej lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym **A/B**, o planowanej powierzchni użytkowej ...m², usytuowany na parterze/pierwszym piętrze i poddaszu tegoż budynku, -----

b/ **ustanowić** wraz ze stroną nabywającą **odrębną własność** opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, -----

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 budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości wspólnej, **za cenę w kwocie** ... brutto wraz z należnym podatkiem 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. -----

§ 7. Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta w **terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku**, po uprzednim dokonaniu odbioru przedmiotu niniejszej umowy przez stronę nabywającą i zapłacie przez stronę nabywającą całej ceny. -----

Ponadto strony postanawiają, że stronie nabywającej będzie przysługiwało bez odpłatności wyłączone prawo do korzystania z jednego miejsca postojowego oznaczonego numerem .., usytuowanego na nieruchomości wspólnej / jak również z ogródka bezpośrednio przylegającego do tegoż lokalu - zgodnie z załącznikiem graficznym (dotyczy tylko lokali na parterze). -----

§ 8.1. Strony postanawiają, że cała cena **w 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 ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu stanu zerowego

budynków nr 1-14, w tym kwota ... złotych stanowiła będzie zadatek, -----
b/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu płyty na
kondygnacji parteru budynków nr 1-14,-----
c/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu stanu surowego
otwartego budynków nr 1-14,-----
d/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu instalacji
budynków nr 1-14 (bez osprzętu) oraz montażu stolarki zewnętrznej, za
wyjątkiem drzwi do budynków nr 1-14,-----
e/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu ocieplenia,
zabudowy poddaszy, montażu drzwi zewnętrznych oraz wykonaniu tynków
wewnętrznych i wylewek budynków nr 1-14, -----
f/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu
elewacji, posadzek z płytek gresowych na balkonach, balustrad ze stali
nierdzewnej budynków nr 1-14, zagospodarowaniu działki, wykonaniu
trawników, parkingów z kostki brukowej, drogi dojazdowej, ogrodzenia osiedla
budynków nr 1-14, przyłączy elektrycznych, gazowych, wodnych
i kanalizacyjnych budynków nr 1-14. -----

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
wplaty raty do dnia jej wplaty 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 11.03.2004r. 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, co przy zastosowaniu stawki VAT obowiązującej na dzień zawarcia niniejszej umowy stanowi brutto 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, załączonego do niniejszego aktu.-----

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

§ 9. Strony postanawiają, że wydanie przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie stronie nabywającej przez dewelopera nastąpi, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. O planowanym odbiorze technicznym, który następuje po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, deweloper zawiadomi stronę nabywającą na piśmie, z podaniem terminu takiego odbioru, jednakże nie krótszym niż 7 dni przed planowanym przekazaniem do odbioru. Z przeprowadzonego odbioru sporządza się protokół, do którego strona nabywająca może zgłosić wady przedmiotowego lokalu. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć stronie nabywającej 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.-----

§ 10.1. 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 domu jednorodzinnym 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.-----

§ 11.1. 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.-----

§ 12. 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. -----

§ 13. Paweł Mleko oświadcza, że w umowie przenoszącej własność udzieli stronie nabywającej rękojmi - na okres pięciu lat i gwarancji jakości na przedmiotowy lokal - na okres dwóch lat, z zastrzeżeniem, że: -----

- na wyroby gotowe, na urządzenia i sprzęt będący wyposażeniem obiektów będzie obowiązywała gwarancja udzielana przez producentów, -----

- 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 gwarancji i rękojmi, jeżeli ich rozwarcia mieszczą się w wartościach określonych w obowiązujących Polskich Normach. -----

Ponadto wyjaśnia, że bieg terminu powyższej gwarancji i rękojmi rozpocznie się z dniem bezusterkowego odbioru przedmiotowego lokalu. Warunkiem wykonania uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi będzie zgłoszenie przez stronę nabywającą pisemnej reklamacji, którą deweloper zobowiązany będzie rozpatrzyć i w razie uznania jej zasadności dokonać napraw gwarancyjnych, 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.-----

§ 14. Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że nabywcom wyznaczonych lokali, położonych w przedmiotowych budynkach, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania ze wskazanych miejsc postojowych 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), wyrazi zgodę deweloperowi i udzieli mu niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa na zawieranie kolejnych umów w tym zakresie z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, jak również udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa na ewentualną zmianę udziału w nieruchomości wspólnej, przysługującej stronie nabywającej, w wyniku zakończenia II etapu inwestycji, tak aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych i pomocniczych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi (stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali). -----

Jednocześnie strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z wyznaczonych miejsc postojowych i ogródków, będą ponoszone przez nabywców tych lokali, którzy będą z nich wyłącznie korzystali w ramach w/w umowy. -----

§ 15. 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 - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania: -----

- wpisał w dziale III Kw nr KR1P/00052096/3 roszczenie na rzecz, o wybudowanie budynku oznaczonego nr ..., przy ul. Dobrowolskiego

w Krakowie, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr roboczym A/B w tym budynku i przeniesienie na ich 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 działki lub działek o szerokości 5m i łącznej planowanej pow. ok. 1276,30 m² – o czym mowa w § 2 tego aktu - do nowej księgi wieczystej lub nowych ksiąg wieczystych, w stanie wolnym od roszczenia o którym mowa powyżej. -----

§ 16. Jednocześnie strona nabywająca udziela Pawłowi Mleko pełnomocnictwa do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III Kw Nr KR1P/00052096/3 roszczenia opisanego w § 15 niniejszej umowy, w razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 11 niniejszej umowy. -----

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

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

§ 18. 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. -----

§ 19. 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 2016 poz. 623/ **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 146a ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2017

poz.1221/ kwotę łączną ..., 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. -----