

REPERTORIUM "A" numer:

/2021

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 - **działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-316 Kraków, ul. Słomiana nr 14/2, REGON: 388544535, NIP: 6762594840, KRS 0000891080) – jako Prezes Zarządu tej Spółki, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, stosownie do wydruku informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu, wydawanej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego z dnia2021 roku – zwanej dalej deweloperem, -----

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

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

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

UMOWA DEWELOPERSKA

ORAZ

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. Paweł Mleko - działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-

DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości położonych w Wieliczce, gmina Wieliczka, powiat wielicki, woj. małopolskie, obr. 3, następujące księgi wieczyste: -----

a/ **Kw Nr KR1I/00061971/0** (sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden łamane przez zero), dla nieruchomości stanowiącej działki **nr 279/9, nr 279/10, nr 280/6, nr 279/7, nr 279/8, nr 280/5, nr 280/4, nr 280/1 i nr 280/3, o łącznej pow. 1,5694 ha**, w której własność wpisana jest na rzecz reprezentowanej przez niego Spółki, na podstawie sześciu umów sprzedaży zawartych w tut. Kancelarii z dnia 20.05.2021 roku, Rep. A Nr 3008/2021, z dnia 24.05.2021 roku, do Rep. A Nr 3039/2021, z dnia 25.05.2021 roku, do Rep. A Nr 3061/2021, z dnia 26.05.2021 roku, do Rep. A Nr 3080/2021, z dnia 27.05.2021 roku, Rep. A Nr 3119/2021 i z dnia 31.05.2021 roku, Rep. A Nr 3176/2021, -----

b/ **Kw Nr KR1I/00044029/7** (czterdzieści cztery tysiące dwadzieścia dziewięć łamane przez siedem), dla nieruchomości stanowiącej działki **nr 279/3 i nr 279/5 o łącznej pow. 0,0389 ha**, w której współwłasność wpisana jest m.in. na rzecz reprezentowanej przez niego Spółki - w 31/36 częściach (udział nr 12), na podstawie umowy sprzedaży zawartej w tut. Kancelarii z dnia 20.05.2021 roku, Rep. A Nr 3008/2021. -----

Deweloper oświadcza, że działki IV obu ksiąg wieczystych oraz dział III Kw Nr KR1I/00044029/7 wolne są od obciążeń, w dziale I-Sp i III Kw Nr KR1I/00061971/0 wpisane są służebności gruntowe i przesyłu, opisane szczegółowo w **załączniku nr II** do niniejszej umowy.-----

Deweloper oświadcza, że stan prawny wyżej opisanej nieruchomości i udziału w nieruchomości nie uległ zmianie i ręczy stronie nabywającej, że nieruchomość ta wolna jest od wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, poza wyżej wspomnianymi służebnościami. Ponadto oświadcza, że przedmiotowe nieruchomości

znajdują się częściowo w terenach budowlanych, częściowo w terenach zieleni nieurządzonej i częściowo w terenach dróg, nie stanowią gruntów leśnych i nie znajdują się na terenach rewitalizacji.-----

Paweł Mleko – działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka nie znajduje się w likwidacji ani upadłości i nie toczy się w stosunku do niej postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne, Spółka nie posiada żadnych zaległości publiczno-prawnych w Urzędzie Skarbowym i ZUS, wszystkie wpisy ujawnione w Rejestrze Przedsiębiorców są aktualne, uprawnienia na mocy których działa nie wygasły, a do zbycia przedmiotowych nieruchomości zgodnie z § 17 umowy Spółki nie jest wymagana żadna zgoda organów Spółki. -----

Stawający oświadcza, 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 nr III** do niniejszej umowy, a deweloper poinformował ją o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółki 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 ... oświadcza, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i przedmiotową nieruchomość i udział w nieruchomości nabywają ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego. -----

§ 2. Deweloper wyjaśnia, że: -----

a/ przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej w zakresie realizacji projektów

budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Różana 28” na nieruchomości tej wybuduje zespół 37 budynków jednorodzinnych, dwulokalowych, w zabudowie szeregowej wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., gazową, elektryczną, wewnętrznymi liniami zasilającymi elektrycznymi, zewnętrznymi odcinkami kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej do 2 zbiorników szczelnych, zagospodaruje teren pod drogę wewnętrzną, chodniki, parkingi, tarasy – na nieruchomości opisanej szczegółowo w § 1 pkt a/ - zgodnie z ostateczną i prawomocną decyzją nr 107.2019 Starosty Wielickiego z dnia 28.01.2019 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia dla Pawła Mleko na przedmiotową budowę, następnie przeniesioną na rzecz Dewelopera ostateczną i prawomocną decyzją nr 1320.2021 Starosty Wielickiego z dnia 21.06.2021 roku,-----

b/ w ramach wskazanej wyżej inwestycji nieruchomość obj. Kw Nr KR11/00061971/0 utworzy nieruchomość wspólną, na której wybudowanych zostanie 37 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej, oznaczonych numerami roboczymi: nr 1-4, nr 5-17, nr 18-37, w których zostaną wydzielone sukcesywnie 74 samodzielne lokale mieszkalne oznaczone numerami roboczymi odpowiednio: 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 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 prawo do wyłącznego korzystania z ogródka bezpośrednio przylegającego do tegoż lokalu, a każdorazowy właściciel lokalu usytuowanego na piętrze i poddaszu danego budynku będzie miał prawo do wyłącznego korzystania z ogródka usytuowanego na terenie inwestycji - zgodnie z załącznikiem graficznym, -----

f/ dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Różanej w Wieliczce, następował będzie poprzez działki drogowe nr 279/3 i nr 279/5, w której strona nabywająca nabędzie odpowiedni udział oraz poprzez projektowaną wewnętrzną drogę dojazdową na nieruchomości wspólnej, -----

g/ harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego został podzielony na 7 etapów realizacji inwestycji, opisanych szczegółowo w prospekcie informacyjnym, -----

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 instalacje (bez osprzętu): elektryczną, telewizyjną, internetową, domofonową, gazową, c.o., wodą i kanalizacyjną, -----

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 wyżej wymienionego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi dnia 01.09.2021 roku, a planowany termin ich zakończenia to 30.12.2023 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:, 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 dnia2021 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: dwa wypisy z rejestru gruntów wydane
przez Starostę Wielickiego z dnia ..2021 roku nr, na działki położone
w Wieliczce, gmina Wieliczka: nr 279/9, nr 279/10, nr 280/6, nr 279/7, nr
279/8, nr 280/5, nr 280/4, nr 280/1 i nr 280/3, o łącznej pow. 1,5694 ha oraz
nr 279/3 i nr 279/5 o łącznej pow. 0,0389 ha.-----

§ 4. Paweł Mleko – działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-
DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **zobowiązuje się**:-----

a/ **wybudować** na nieruchomości opisanej w §1 pkt a/ tej umowy – w ramach
przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Różana 28” - budynek
mieszkalny, jednorodzinny, dwulokalowy, w zabudowie szeregowej,
oznaczony numerem roboczym ... w Wieliczce, gmina Wieliczka, 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 z udziałem w 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 dewelopera powyższą kwotę, na
poczet ceny wyżej opisanej nieruchomości.-----

§ 5. Paweł Mleko – działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-
DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **zobowiązuje się** sprzedać

... małżonkom udział wynoszący 31/2664 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki nr 279/3 i nr 279/5 o łącznej pow. 0,0389 ha, położonej w Wieliczce, gmina Wieliczka, opisanej w §1 pkt b/ tej umowy, za cenę w kwocie 100,00 zł (sto złotych) brutto wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, a ... małżonkowie **zobowiązują się** udział w nieruchomości tej, za podaną cenę **kupić**.-----

§ 6. Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność przedmiotowej nieruchomości oraz umowa przyrzeczona zostaną przez nie zawarte łącznie, w **terminie do dnia 30 grudnia 2023 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 za odpłatnością/ lub bez odpłatności prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego jak również bez odpłatności prawo do wyłącznego korzystania z ogródka wskazanego do tegoż lokalu - usytuowanych na nieruchomości wspólnej, zgodnie z załącznikiem graficznym.-----

§ 7.1. 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 1 etapu inwestycji, który jest planowany na dzień 31.12.2021 roku, w tym kwota ... (10%) złotych stanowiła będzie zadatek,-----

b/ kwota ... złotych (15%) zostanie zapłacona po wykonaniu 2 etapu inwestycji, który jest planowany na dzień 31.03.2022 roku,-----

c/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu 3 etapu

inwestycji, który jest planowany na dzień 30.06.2022 roku, -----
d/ kwota ... złotych (15%) zostanie zapłacona po wykonaniu 4 etapu
inwestycji, który jest planowany na dzień 30.12.2022 roku, -----
e/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu 5 etapu
inwestycji, który jest planowany na dzień 31.03.2023 roku, -----
f/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu 6 etapu
inwestycji, który jest planowany na dzień 31.09.2023 roku, -----
g/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu 7 etapu
inwestycji, który jest planowany na dzień 30.12.2023 roku. -----

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 i 23% dla działki dojazdowej, 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 stawek obowiązujących w rozliczeniach pomiędzy wykonawcą a deweloperem.-----

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

§ 8. 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.-----

§ 9.1. 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;-----
- 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 VAT, 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. -----

§ 10.1. 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, z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

§ 11. 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. -----

§ 12. Deweloper oświadcza, że w umowie przenoszącej własność udzieli stronie nabywającej rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----

§ 13. Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że nabywcom wyznaczonych lokali, położonych w przedmiotowych budynkach, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego 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 na zawieranie kolejnych umów w tym zakresie z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, jak również udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego 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 i ogródków, będą ponoszone przez nabywców tych lokali, którzy będą z nich wyłącznie korzystali w ramach w/w umowy. -----

§ 14. 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 wnioszek

wieczystoksięgowy, obejmujący następujące żądanie: -----
- w dziale III Kw nr KR1I/00061971/0 wpisał roszczenie na rzecz strony nabywającej o wybudowanie budynku oznaczonego nr ..., przy ul. Różanej w Wieliczce, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr roboczym A/B w tym budynku i przeniesienie na jej rzecz prawa własności tego lokalu, wynikające z niniejszej umowy. -----

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

§ 15. Jednocześnie strona nabywająca udziela deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III Kw Nr KR1I/00061971/0 roszczenia opisanego w § 14 niniejszej umowy, w razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 10 niniejszej umowy. -----

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

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

§ 17. 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 i o przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz poinformowała o brzmieniu art. 626⁴ k.p.c., w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§ 18. 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 2020 poz. 755/
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 2020 poz. 1473/ 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 2020 poz. 106/ 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. -----

Załącznik nr II

Kw Nr KR1I/00061971/0

Dział I-Sp

- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia mediów (to jest sieci gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej - w zakresie niezbędnym do wykonania przyłączy tych mediów oraz wykonywania ich naprawy i konserwacji) - przez działkę nr 281/18, całą jej długością i szerokością, na rzecz każdorazowych właścicieli działek: nr 280/1, nr 280/2 oraz powstałych z ich podziału - wpis przeniesiono na wniosek za odłączoną działką nr 280/1 z Kw KR1I/00003738/1

Dział III

- służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej działki nr 279/8, nr 279/9, nr 280/1 i nr 280/6, o łącznej pow. 0,7281 ha, położonej w Wieliczce, gmina Wieliczka, na rzecz spółki pod firmą: Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie (regon 230179216), ustanowiona

odpłatnie, za jednorazowym wynagrodzeniem, na czas nieograniczony służebność przesyłu polegającą na prawie do korzystania z nieruchomości stanowiącej działki nr 279/8, nr 279/9, nr 280/1 i nr 280/6 oraz z urządzeń elektroenergetycznych, wykonanych w wyniku usunięcia kolizji obiektu, w tym na

a) prawie posadowienia, funkcjonowania, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy i korzystania z tych urządzeń oraz ich likwidacji

b) prawie dokonania przez spółkę lub osoby działające w jej imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt a, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbioru, wymiany, odbudowy, usuwaniu awarii i jej skutków oraz wydrzewień i wykrzewień, a także innych niezbędnych napraw

c) prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych

d) powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do w/w urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich - wpis przeniesiono z urzędu za odłączonymi działkami nr 279/9, nr 279/10 i nr 280/6 z Kw KR11/00003738/1

- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie wejścia w teren działek nr 280/6 i nr 279/9 i przeprowadzenia przez te działki mediów (gaz i kanalizacja) - całą ich szerokością i długością, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Wieliczce, gmina Wieliczka, stanowiącej działkę nr 275 o pow. 0,6115 ha i działkę nr 360/1 o pow. 0,4989 ha - wpis przeniesiono z urzędu za odłączonymi działkami nr 279/9, nr 279/10 i nr 280/6 z Kw KR11/00003738/1