R E P E R T O R I U M "A" numer: .../2025 **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 /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 KRS z dnia .....2025 roku – zwanej dalej deweloperem, ----------

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

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

- zwani dalej stroną nabywającą. ----------

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

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Deweloper oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr KR1I/00069266/1** (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez jeden), dla nieruchomości położonej w Czarnochowicach, gmina Wieliczka, powiat wielicki, woj. małopolskie, obr. 4, stanowiącej jedyną działkę **nr 520** (pięćset dwadzieścia) **o pow. 0,5389 ha** (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), w której własność wpisana jest na jego rzecz, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w tut. Kancelarii z dnia 02.12.2024 roku do Rep. A Nr 4307/2024. ----------

Mleko Paweł

Deweloper oświadcza, że dział IV tej księgi wieczystej wolny jest od obciążeń, a w dziale III wpisane są służebności ujęte w **załączniku nr I** do niniejszej umowy. ----------

Deweloper oświadcza, że stan prawny wyżej opisanej nieruchomości nie uległ zmianie. ----------

Deweloper ręczy stronie nabywającej, że nieruchomość ta wolna jest od wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, poza w/w służebnościami i nie została nabyta ani od Gminy, ani od Skarbu Państwa.----------

Deweloper oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach budowlanych i nie stanowi gruntów leśnych. ----------

Deweloper oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość będzie posiadała dostęp do drogi gminnej pasem służebnym poprzez działki drogowe nr 523/2 i nr 524, obj. Kw nr KR1I/00066743/8, bowiem przy wyodrębnieniu i zbyciu pierwszego lokalu zostanie ustanowiona - bezpłatna i nieograniczona czasem - służebność gruntowa przejazdu i przechodu całą długością i szerokością tych działek na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 520, postanawiając, że obowiązek posadowienia i utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej (w tym w szczególności instalacji oświetlenia, odśnieżania, dokonywania napraw i konserwacji) obciążać będzie jedynie właściciela nieruchomości uprawnionej. Ponadto oświadcza, że w przypadku ustanowienia analogicznej służebności dla sąsiednich nieruchomości, obowiązek posadowienia i utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej będzie ponoszony wspólnie przez właścicieli wszystkich nieruchomości uprawnionych, w sposób szczegółowo ustalony przez wspólnoty tych nieruchomości. ----------

Deweloper oświadcza, że przy wyodrębnieniu i zbyciu pierwszego lokalu zostanie ustanowiona na nieruchomości stanowiącej działkę nr 520 - bezpłatna i nieograniczona czasem - służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów po tej działce (jej częścią zachodnią – w sposób wskazany na pomarańczowo na mapie będącym **załącznikiem nr V** do niniejszego aktu), na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 521. Ponadto oświadcza, że jeżeli będzie to konieczne przed zawarciem umowy przenoszącej własność na przedmiotowej nieruchomości zostaną ustanowione wymagane służebności przesyłu dla dostawców mediów. ----------

Deweloper oświadcza, że nie znajduje się w likwidacji ani upadłości i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie restrukturyzacyjne, jak również nie istnieją

przesłanki do wszczęcia takich postępowań, 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 przedmiotowej nieruchomości zgodnie z § 17 umowy Spółki nie jest wymagana żadna zgoda organów Spółki.----------

Strony 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 jego siedzibie z dokumentami, o których mowa w art. 26 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej ustawą deweloperską). Ponadto deweloper wyjaśnia, że od dnia przekazania prospektu informacyjnego wraz z załącznikami stronie nabywającej, do dnia dzisiejszego dokumenty te nie ulegały żadnym zmianom. ----------

.... oświadczają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, przedmiotową nieruchomość nabywają do majątku wspólnego, ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego.----------

Deweloper oświadcza, że przedstawione stronie nabywającej materiały reklamowe, nie będące załącznikami do niniejszej umowy, tj. foldery i wizualizacje, nie stanowią oferty sprzedaży i nie mogą być traktowane przez stronę nabywającą jako zobowiązanie dewelopera do zachowania określonego kształtu i formy oraz ukształtowania terenu inwestycji lub terenów sąsiednich, co strona nabywająca przyjmuje do wiadomości i w pełni akceptuje, jak również wyraża zgodę na ustanowienie służebności przesyłu i służebności gruntowej o których mowa powyżej i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. ----------

Strony oświadczają, że do dnia dzisiejszego nie została przez nie zawarta żadna umowa rezerwacyjna dotycząca przedmiotu niniejszej umowy / lub dnia ...

roku zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą przedmiotu niniejszej umowy, z tytułu której strona nabywająca nie wpłacała deweloperowi żadnej opłaty rezerwacyjnej. ----------

§ 2. Deweloper oświadcza, że: ----------

a/ przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „ECCO PANORAMA BUDYNKI C, D" na nieruchomości tej wybuduje - zgodnie z ostateczną i prawomocną decyzją Starosty Wielickiego z dnia 02.11.2022 roku, nr 2055.2022, wydaną dla Pawła Mleko, następnie przeniesioną na dewelopera prawomocną i ostateczną decyzją Starosty Wielickiego z dnia 30.12.2024 roku, nr 2333.2024 – dwa budynki mieszkalne, wielorodzinne C i D wraz z garażami podziemnymi (o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej) oraz z instalacjami wewnętrznymi i z infrastrukturą (chodniki, plac zabaw, śmietnik),----------

b/ w każdym budynku znajdować się będą 54 lokale mieszkalne, oznaczone numerami roboczymi od 1 do 54, na kondygnacji podziemnej garaż wielostanowiskowy, nie stanowiący samodzielnego lokalu i wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, obejmujący 42 miejsca parkingowe i 42 pomieszczenia składające się z komórek lokatorskich lub boksów rowerowych, dodatkowo na nieruchomości wspólnej usytuowane będą: ogródki przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdoczesnych właścicieli lokali usytuowanych na parterze, do których będą bezpośrednio przylegać oraz 46 zewnętrznych miejsc postojowych (w tym: 8 miejsc postojowych podwójnych „zależnych" oraz 3 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych), przy czym w/w części wspólne przeznaczone będą do wyłącznego korzystania przez każdoczesnych właścicieli wskazanych lokali lub przez każdoczesnych właścicieli sąsiednich nieruchomości (w ramach ustanowionych przez dewelopera odpłatnych ograniczonych praw rzeczowych),----------

c/ będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym 1/54, usytuowany na ..... budynku oznaczonego numerem roboczym C/D, o planowanej pow. użytkowej ..... m²/, będzie składał się z: ....., do którego przylegać będzie taras/balkon, nie wliczony do powierzchni użytkowej lokalu, a z własnością tego lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej - obliczony stosownie do ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.,----------

d/ harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego został podzielony na 6 etapów realizacji inwestycji, opisanych szczegółowo w prospekcie informacyjnym będącym **załącznikiem** do niniejszej umowy, ----------

Mleko Paweł

e/ przedmiotowe lokale zostaną doprowadzone do stanu deweloperskiego, w standardzie wykończenia lokali i części wspólnej budynków opisanym w załączniku do niniejszej umowy, do budynków zostaną doprowadzone: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, instalacja odgromowa, przyłącz światłowodowy i gaz w kotłowni wspólnej, a budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje: bez osprzętu wod.-kan., z osprzętem: elektryczną, internetową i grzewczą, video-domofonową z odbiornikiem domofonowym oraz wentylacje: mechaniczną i wywiewną, ponadto w każdym budynku zostanie zainstalowana winda, a na dachu budynków zostanie zainstalowana instalacja fotowoltaiczna, służąca do zapewnienia obsługi części wspólnych budynku i zagospodarowania terenu, ----------

f/ powierzchnia lokalu będzie obliczona zgodnie Normą PN-ISO 9836:1997,----------

g/ rozpoczęcie prac budowlanych tego przedsięwzięcia nastąpi dnia 06.10.2025 roku, a planowany termin ich zakończenia to 31.12.2027 roku, ----------

h/ zgodnie z art. 35 ustawy deweloperskiej zapewnia nabywcom środek ochrony przewidziany w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr: 36 1050 1445 1000 0090 8493 5783, prowadzonego w walucie polskiej, na podstawie zawartej przez dewelopera z bankiem ING Bank Śląski SA w Katowicach umowy z dnia 01.05.2025 roku,----------

- 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 tej nieruchomości, przy czym bank wypłaca deweloperowi na ten rachunek powierniczy środki pieniężne wpłacone przez stronę nabywającą, a zgromadzone na jej indywidualnym rachunku wirtualnym, po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, ----------

- bank 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. 43 ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki

pozostałe na tym rachunku, w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wraz z dokumentami wskazanymi w § 8 ust. 1 w/w umowy, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy, bank wypłaca stronie nabywającej te środki pieniężne, w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia otrzymania od stron umowy ich zgodnych oświadczeń woli z podpisami notarialnie poświadczonymi, o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku, a składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny są naliczane i pobierane przez w/w bank od każdej wpłaty – zgodnie z zapisami w/w umowy – będącymi **załącznikiem nr IV** do niniejszej umowy. ------

Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez dewelopera z w/w bankiem umowy, bank ten otrzymywać będzie jej dane osobowe od dewelopera i będzie administratorem jej danych osobowych dla celów wykonywania tej umowy, przy czym strona nabywająca będzie miała prawo dostępu do treści swoich danych oraz do ich poprawiania. ----------

§ 3. Deweloper **zobowiązuje się**: ----------

a/ wybudować na nieruchomości opisanej w §1 tej umowy - w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „ECCO PANORAMA BUDYNKI C, D" - budynek mieszkalny wielorodzinny C/D w Czarnochowicach, w którym znajdować się będzie - między innymi - opisany wyżej lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym **……**, o planowanej powierzchni użytkowej **….. m²**, usytuowany na ….. kondygnacji 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 nieruchomości wspólnej, **za cenę w kwocie …… złotych brutto**, ----------

- a strona nabywająca **zobowiązuje się** wyrazić zgodę na powyższe przeniesienie własności i zapłacić na rzecz dewelopera powyższą kwotę, na poczet ceny tej nieruchomości. ----------

§ 4. Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność tej nieruchomości zostanie przez nie zawarta w **terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku,** po uprzednim dokonaniu odbioru przedmiotu niniejszej umowy przez stronę nabywającą i zapłacie przez nią całej ceny. ----------

Ponadto strony postanawiają, że stronie nabywającej będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego/postojowego/komórki lokatorskiej/boksu rowerowego nr ..... (za odpłatnością), a z ogródka (bez odpłatności) - usytuowanych na nieruchomości wspólnej, zgodnie z **załącznikiem graficznym**.----------

§ 5. 1. Strony postanawiają, że cała cena w kwocie .... złotych zostanie zapłacona deweloperowi przez stronę nabywającą, częściowo z jej środków własnych, a częściowo z kredytu, przelewem na wskazany przez dewelopera indywidualny bankowy rachunek przypisany do przedmiotowego lokalu **nr: ...**, w terminie do 14 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 (25%) zostanie zapłacona po wykonaniu I etapu inwestycji i po jej zaksięgowaniu na w/w rachunku bankowym kwota .... (10%) stanowiła będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., a pozostałe kwoty stanowić będą zaliczki, ----------

b/ kwota .... złotych (15%) zostanie zapłacona po wykonaniu II etapu inwestycji,----------

c/ kwota .... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu III etapu inwestycji, ----------

d/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu IV etapu inwestycji, ----------

e/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu V etapu inwestycji, ----------

f/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu VI etapu inwestycji. ----------

2. Raty płatne są na w/w konto, zaś za datę uregulowania danej płatności strony określają datę wpływu na wyżej podany rachunek bankowy.----------

Jednocześnie strony oświadczają, że w dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT wynosi 8% dla lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o tym podatku. ----------

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

a/ różnicy między powierzchnią lokalu, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu, wówczas strony niniejszej umowy rozliczą różnicę powierzchni według obmiaru powykonawczego. Strony przyjmują za podstawę rozliczenia cenę jednostkową brutto 1 m² lokalu na kwotę .....,00 zł (przy uwzględnieniu obowiązującej w dniu dzisiejszym stawki podatku VAT), ----------

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.----------

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

§ 6. Strony postanawiają, że: ----------

1. Wydanie przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie stronie nabywającej przez dewelopera nastąpi, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, na zasadach szczegółowo określonych w art. 41 ustawy deweloperskiej – będących **załącznikiem nr III** do niniejszej umowy. O planowanym odbiorze, który następuje po zawiadomieniu strony o zakończeniu budowy i dopuszczeniu budynku do użytkowania, deweloper zawiadomi stronę na w/w adres e-mail, z podaniem terminu takiego odbioru, jednakże nie krótszym niż 7 dni przed planowanym przekazaniem do odbioru.----------

2. Z chwilą wydania lokalu w posiadanie przechodzą na stronę nabywającą wszelkie korzyści i ciężary związane z lokalem, jak również ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia czy zniszczenia. Z tą chwilą strona ponosiła będzie wszelkie opłaty eksploatacyjne oraz koszty utrzymania lokalu, w tym również koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie odpowiadającym udziałowi w nieruchomości wspólnej, według wykazu opłat eksploatacyjnych przedstawionego przez zarządcę nieruchomości wspólnej. ----------

3. Strona nabywająca zobowiązana jest niezwłocznie po odbiorze lokalu zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej do lokalu i ponosić wszelkie związane z tym koszty. Nie zawarcie powyższej umowy w wyżej wymienionym terminie skutkować może brakiem dostaw energii elektrycznej do lokalu.----------

4. Wszelkie prace w lokalu po jego wydaniu w posiadanie stronie nabywającej wykonywane będą na jej koszt i ryzyko. Powyższe nie dotyczy prac wykonywanych przez dewelopera lub osoby i podmioty działające na jego zlecenie, w szczególności związanych z usuwaniem ewentualnych wad lokalu. ----------

§ 7. 1. Każda ze stron ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach wskazanych w art. 43 ustawy deweloperskiej, opisanych szczegółowo w prospekcie informacyjnym. Dodatkowo strona nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu, większą niż 2%, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o tym fakcie przez dewelopera oraz w przypadku podwyższenia stawki 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 deweloperska uważana jest za niezawartą, a strona 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 podpisem notarialnie poświadczonym. ---------

4. W razie skorzystania przez dewelopera z prawa odstąpienia, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie wpisanego na jej rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.----------

§ 8. Strony postanawiają, że: ----------

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, ----------

- a zwrot w/w kwot nastąpi w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania przez drugą stronę oświadczenia o odstąpieniu.----------

§ 9. Strona nabywająca:----------

a/ przyjmuje do wiadomości, że nabywcom wyznaczonych lokali, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych części nieruchomości wspólnej i nie będzie zgłaszać roszczeń do podziału do korzystania objętego umową quoad usum, jak również przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę deweloperowi na ustanawianie na rzecz osób trzecich na nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych, w ramach których każdocześni właściciele wskazanych nieruchomości będą

korzystali ze wskazanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich/boksów rowerowych, o czym mowa powyżej,----------

b/ 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 i postanowi, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej będą uprawnieni do przenoszenia praw do wyłącznego korzystania z części wspólnych (pod dowolnym tytułem prawnym) na rzecz dowolnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, a przeniesienie tych praw nie będzie stanowiło zmiany podziału do korzystania wymagającej zgody współwłaścicieli nieruchomości wspólnej,----------

c/ oświadcza, że w umowie przenoszącej własność wyrazi zgodę deweloperowi na ustanawianie w/w ograniczonych praw rzeczowych na rzecz osób trzecich, jak również udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa – z prawem substytucji - do ustanawiania w/w ograniczonych praw rzeczowych, do dokonywania zmian tych praw czy zrzekania się ich oraz udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa do ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługującej stronie nabywającej, w wyniku podziału lokalu lub w wyniku błędnego zsumowania udziałów, zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali, z tym zastrzeżeniem, że opisane wyżej prace i czynności w całości zostaną dokonane kosztem i staraniem dewelopera oraz nie naruszą rozłożenia pomieszczeń przedmiotowego lokalu i określonych tą umową praw przysługujących stronie nabywającej, przy czym pełnomocnictwo to będzie ograniczone w czasie do wyodrębnienia ostatniego lokalu w tej inwestycji.----------

Jednocześnie strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem ze wskazanych części wspólnych będą ponoszone przez osoby, które będą z nich wyłącznie korzystały w ramach w/w umowy i ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych.----------

§ 10. Wobec zawarcia niniejszego aktu jego strony **żądają**, 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 KR1I/00069266/1 wpisał roszczenie na rzecz strony nabywającej o wybudowanie budynku oznaczonego nr roboczym C/D w Czarnochowicach,

wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr roboczym ..... 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. ----------

§ 11. Jednocześnie strona nabywająca udziela deweloperowi – niegasnącego i nieodwołalnego - **pełnomocnictwa** do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III Kw Nr KR1I/00069266/1 roszczenia opisanego w §10 niniejszej umowy, w razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 7 umowy.----------

Pełnomocnictwo staje się skuteczne po upływie 7 dni od dnia powiadomienia strony nabywającej przez dewelopera o odstąpieniu przez niego od umowy, na adres strony podany w komparycji niniejszego aktu, chyba, że strona nabywająca skutecznie powiadomi dewelopera o zmianie adresu.----------

Jednocześnie stawający ustalają, że korespondencja przekazywana listem poleconym drugiej stronie umowy za pośrednictwem operatora pocztowego będzie uznana za skutecznie doręczoną w dacie potwierdzenia jej odbioru, a w razie nieodebrania poprawnie adresowanej przesyłki – w dacie doręczenia pierwszego awizo. ----------

§ 12. Strony oświadczają, że na moment dokonania tej czynności ich nr PESEL nie został zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24.09.2010 roku o ewidencji ludności, co dodatkowo Notariusz zweryfikował w tymże rejestrze. ----------

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

§ 14. Notariusz pouczyła strony o treści art. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i o przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz poinformowała o brzmieniu art. 626^4 k.p.c., w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.----------

§ 15. 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 2024 poz. 959/ **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 2024 poz. 1566/ 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 2024 poz. 361/ 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 ... zł.----------

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.----------