

PM development

PM **development**

28
RÓŻANA

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dziennik Ustaw Nr. 232 poz. 1377).

PM development

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

Spis treści

Część Ogólna

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

Deweloper	PM – Development spółka z o.o.
Adres	ul. Słomiana 14/2 30-316 Kraków
Nr NIP i REGON	REGON :388544535 NIP :6762594840
Nr telefonu	601 920 871
Adres poczty elektronicznej	biuro@mieszkaniepremium.pl
Adres strony internetowej dewelopera	www.pmdevelopment.pl

II. Doświadczenie dewelopera

Naszymi podstawowymi założeniami jest solidność, realizacja projektów w terminie, wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom klientów. Dotychczasowa działalność naszej firmy PM-DEVELOPMENT Paweł Mleko pozwoliła nam poznać różnych klientów i ich oczekiwania, a także nawiązać kontakty handlowe z innymi firmami.

Zajmujemy się realizacją projektów od A do Z, czyli od znalezienia odpowiedniego „miejsca do życia” do przekazania Państwu kluczy do własnego mieszkania .

Jesteśmy jednym z niewielu inwestorów w Małopolsce, którzy mogą pochwalić się realizacją projektu w oparciu o własne środki. Inwestor bez kredytów – to bezpieczeństwo, terminowość w realizacji inwestycji, wysoki standard wykonania, zadowolenie klientów.

Celem firmy jest budowanie ładnych, nowoczesnych domów i mieszkań o podwyższonym standardzie w przystępnych cenach.

Zdajemy sobie sprawę, że zakup własnego mieszkania czy domu wiąże się z zaciągnięciem kredytu nawet na kilkadziesiąt lat, dlatego też wychodzimy naprzeciw Państwa oczekiwaniom a nasi pracownicy służą fachową radą i pomocą na każdym etapie budowy inwestycji.

PM development

Państwa zadowolenie i satysfakcja to nasz ogromny sukces. Każdy zadowolony klient jest świadectwem naszej ciężkiej pracy.

Mamy nadzieję, że nasze profesjonalne podejście do realizacji każdego projektu i lata doświadczenia zdecydują o tym, że zdecydują się Państwo WYBUDOWAĆ Z NAMI SWÓJ DOM.

Jedynym udziałowcem PM-DEVELOPMENT spółka z o.o. jest Paweł Mleko właściciel firmy PM-DEVELOPMENT, który zrealizował inwestycję opisane poniżej.

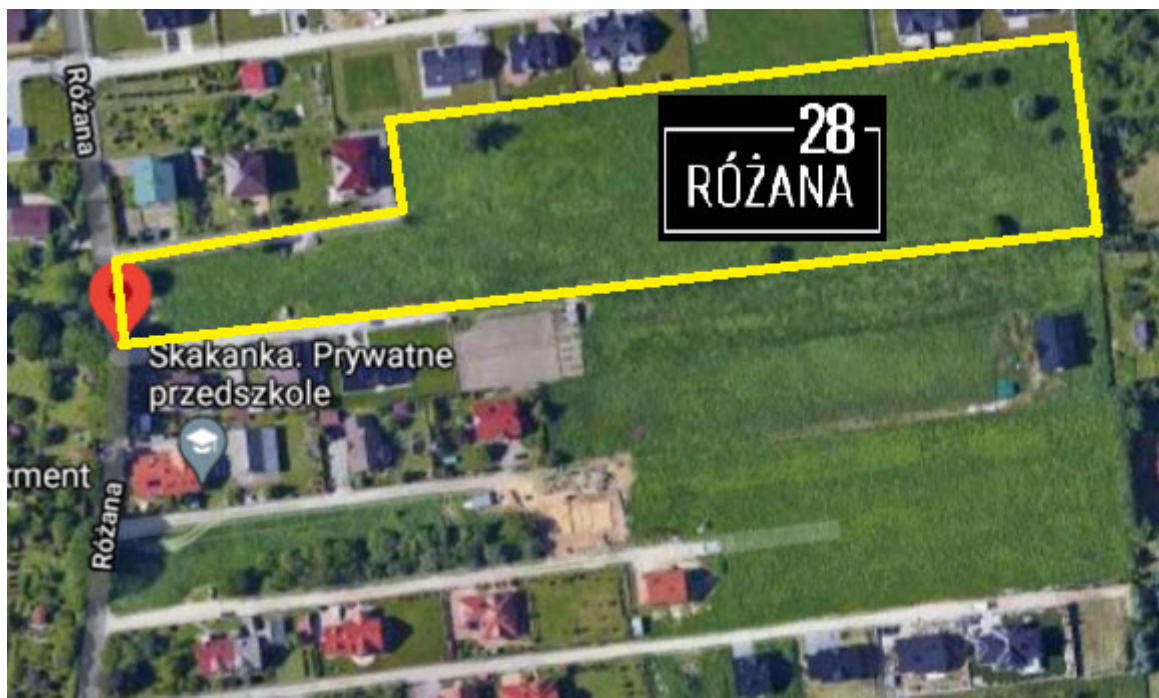
Obecnie realizowana jest inwestycja Apartamenty Mała Góra 10 (100% mieszkań sprzedanych). Ukończone inwestycje to: inwestycja Dobrowolskiego 24, Apartamenty Słomiana 14, Krzyszkowicka 7, Aleja Różana, Kasztanowa Polana, Lawendowe Ogrody, Dębowe Wzgórze, Wiśniowa Polana oraz Słoneczne Uroczysko.

Postępowania egzekucyjne:

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł	Przeciwko deweloperowi NIE prowadzi się ani nie prowadzono takiego postępowania
--	--

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

Projekt „ Różana 28 ” zlokalizowany jest w Wieliczce przy ul. Różana 28. Dokładną lokalizację wskazują poniższe mapy:



RÓŻANA 28 to doskonale zlokalizowane osiedle , powstające w podkrakowskiej Wieliczce które charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura.

Nasza najnowsza inwestycja to nowoczesny kompleks mieszkaniowy o wyjątkowo **interesującej i funkcjonalnej zabudowie**. Znajdą tutaj Państwo 74 mieszkania umiejscowione w trzydziestu siedmiu kameralnych budynkach jednorodzinnych dwu-lokalowych w zabudowie szeregowej .

Mieszkania znajdujące się na parterze składają się z **3 pokoi** . Niewątpliwym atutem jest własna „oaza zieleni” czyli przydomowy ogródek.

Na piętrze znajdują się natomiast wyjątkowo przestronne i nowoczesne **mieszkania dwupoziomowe z możliwością aranżacji poddasza pod własny indywidualny projekt** .

Do każdego mieszkania zaprojektowano 1 miejsce parkingowe , oraz ogródek , **również do mieszkań dwupoziomowych przewidziano ogródek zlokalizowany na terenie inwestycji do wyboru wg mapy zagospodarowania terenu nr od 1-37 wymiary około 25 metrów x 6 metrów**

W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, deweloper zrealizuje 37 budynków jednorodzinnych dwu-lokalowych w zabudowie szeregowej, budynki nr 1-37 pod nazwą „**RÓŻANA 28**”.

**BUDOWA ZESPOŁU 37 BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ, BUDYNKI NR 1-4, 5- 17, 18-37**

WRAZ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI:

WOD.-KAN., C.O., GAZOWĄ, ELEKTRYCZNA,

WEWNĘTRZNYMI LINIAMI ZASILAJĄCYMI ELEKTRYCZNYMI,

ZEWNĘTRZNYMI ODCINKAMI KANALIZACJI SANITARNEJ,

BUDOWA KANALIZACJI DESZCZOWEJ DO 2 ZBIORNIKÓW SZCZELNYCH

ORAZ

ZAGOSPODAROWANIE TERENU POD DROGĘ WEWNĘTRZNA, CHODNIKI, PARKINGI, TARASY

NA DZ. NR: 279/7, 279/8, 279/9, 279/10, 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 280/6

PRZY UL. RÓŻANEJ W WIELICZCE OBR. 3 WIELICZKA.

Informacje dotyczące gruntu:

Informacje dotyczące budynku

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Starosta Wielicki Decyzja nr :1320.2021 z dnia 21.06.2021 r	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpi od 01.09.2021 a zakończenie 30.12.2023 r	
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W terminie do 30.12.2023 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego powstanie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej nr 1-37
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Odstęp między szeregami budynków wynosi około 20 m Odstęp od istniejących zabudowań wynosi około 16 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu,	

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Źródłem finansowania projektu są: - 60% środki własne dewelopera - 40% środki z wpłat klientów
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy otwarty
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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 opisywanej umowie, - za świadczone usługi bank ten pobiera od dewelopera prowizje i opłaty bankowe, zgodnie z Taryfą wskazaną w opisywanej 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

PM development

	<p>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.</p> <p>Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera z ING Bankiem Śląskim SA w Katowicach umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, administratorem danych osobowych strony nabywającej będzie ING Bank Śląski SA w Katowicach 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.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI SA
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	W załączniku "Różana 28 " :Harmonogram płatności przedsięwzięcia w etapach"
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenia zasad waloryzacji	<p>Cena może ulec zmianie jedynie w przypadkach:</p> <p>a) zmiana 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,</p> <p>b) wprowadzenia zmian zakresu robót w budynku oraz zlecenia robót dodatkowych przez stronę nabywającą i w tym przypadku zmiana ceny nastąpi</p>

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.

c) 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 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,

WARUNKI ODSTĘPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej 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 deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, 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 (trzydziestu) 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 nabywcę 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 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.

i/ 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,

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.

Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

PM development

a)---w przypadku niespełnienia przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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 domu jednorodzinnego 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, w terminie 30 dni od dnia, w którym przypadał kolejny termin odbioru technicznego lub termin zawarcia aktu notarialnego, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W razie zaistnienia przesłanek do odstąpienia od umowy deweloperskiej 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.

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, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu,

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, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu,

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, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu.

Istnieje możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,

2) kopią aktualnego zaświadczenia o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o

PM development

Działalności

Gospodarczej,

3) kopia pozwolenia na budowę,

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera,

5) projektem architektoniczno-budowlanym.

INNE INFORMACJE

Część indywidualna

Cena metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący	Liczba kondygnacji	Parter, Piętro z Poddaszem
	Technologia wykonania	Wg załącznika nr 3
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część	Wg załącznika nr 5

PM

development

przedmiotem umowy deweloperskiej	wspólną nieruchomości	
	Liczba lokali w budynku nr 1-37	2
	Dostępne media w budynku	- instalacja wodociągowa zasilana z sieci wodociągowej zlokalizowanej w dz nr 280/4 - instalacja kanalizacji sanitarnej podłączona sieci zlokalizowanej w działce nr 941/1 - instalacja elektryczna zasilana z stacji transformatorowej , - instalacja gazociągowa zasilana z sieci zlokalizowanej działce nr 941/1
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez drogę wewnętrzną działka nr 279/3 ,279/5
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeśli przedsięwzięcie dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 4	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Wg Załącznika nr 4 stanowiącego kartę mieszkania z określeniem powierzchni, układu pomieszczeń. Wg Załącznika nr 6 określającego standard prac wykończeniowych w mieszkaniu, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do

PM development

jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

PM development

Załączniki

1. Wzór umowy deweloperskiej.
2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach.
3. Technologia wykonania. Karta domu jednorodzinnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń.
4. Karta domu jednorodzinnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń
5. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.
6. Standard prac wykończeniowych w domu jednorodzinnym, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.



Dane adresowe Działu Sprzedaży

PM-Development spółka z o.o.

ul. Słomiana 14/2 , 30-316 Kraków

REGON:

NIP:

Tel. 601 920 871

Mail: biuro@pmdevelopment.pl

www.pmdevelopment.pl

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, następować 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

Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego „RÓŻANA 28 : Harmonogram płatności przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach.

lp	Nazwa etapu	Planowana data realizacji	% zaawansowania etapu
1	Stan zerowy budynków nr 18-37 Organizacja placu budowy	31.12.2021	20%
2	Płyta na kondygnacji parteru budynków nr 18-37	31.03.2022	15%
3	Stan surowy otwarty budynków nr 18-37 , stan zerowy budynków nr 1-17	30.06.2022	20 %
4	Stan surowy otwarty budynków nr 1-14 , Instalacje budynków nr 18-37 bez osprzętu: elektryczna, wod-kan, CO, gaz, montaż stolarki zewnętrznej budynków 18-37 za wyjątkiem drzwi do budynków 18-37	30.12.2022	15%
5	Instalacje budynków nr 1-14 bez osprzętu: elektryczna, wod- kan, CO, gaz, montaż stolarki zewnętrznej budynków 1-14 za	31.03.2023	10%

	wyjątkiem drzwi do budynków 1-14		
6	Ocieplenie i zabudowa poddaszy budynków 1-37 montaż drzwi zewnętrznych budynków 1-37 Tynki wewnętrzne, wylewki budynków 1-37	31.09.2023	10%
7	Elewacja, posadzki z płytek gresowych na balkonach, balustrady ze stali nierdzewnej budynków 1-37 Zagospodarowanie działki: parkingi z kostki brukowej, droga dojazdowa, ogrodzenie osiedla budynków 1-37 przyłącza elektryczne, gazowe, wodne ,kanalizacyjne budynków 1-37 , pozwolenie na użytkowanie budynków 1-37	30.12.2023	10%

Załącznik 3 do Prospektu Informacyjnego „Różana 28 : Technologia wykonania.

Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej z typowych materiałów. Konstrukcja murowana o stropach żelbetowych układzie mieszanym.

Fundamenty:

- Stopy fundamentowe z betonu klasy C16/20 (B25) i zbrojone stalą klasy AIII – 34GS.
- Warstwa podbetonu o grubości min. 10cm.

Ściany konstrukcyjne:

- Zewnętrzne ściany konstrukcyjne parteru ,piętra i poddasz, dwuwarstwowe gr. 40cm, wykonane z:
 - pustaka ceramicznego – 25cm,
 - styropianu – 15cm.
- Wewnętrzne ściany konstrukcyjne gr. 18,8 cm wykonane z pustaka ceramicznego.
- Ścianki działowe wykonane z pustaka ceramicznego gr 11,5 cm ,8 cm ,18,8 cm

Wieżce i nadproża: wieńce żelbetowe wykonane na mokro, nadproża systemowe .

Schody

- Schody wewnętrzne: żelbetowe.

Kominy:

- Kominy murowane z kształtek.
- Komin spalinowy wyposażony we wkład zgodnie z zaleceniem producenta pieca

Stropy:

- Nad parterem, piętrzem: żelbetowe, monolityczne grubości 16cm
- Nad poddaszem : obudowany płytkami GKF grubości x 2 (podwójna płyta GKF) na ruszcie metalowym, ocieplany wełną mineralną gr. 25cm.

Dach: dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, krokwiowo – jętkowy. Kąt nachylenia pow. dachowej wynosi 45 stopni.

Załącznik 5 do Prospektu Informacyjnego „RÓŻANA 28” : Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości

Zagospodarowanie działki:

- Tarasy: utwardzone kamieniem drenarskim
- Parkingi z kostki brukowej
- Ogródek: rozplantowana ziemia przygotowana pod sianie trawy

Ogrodzenie:

- Ogrodzenie całego osiedla siatka powlekana
- Ogrodzenia pomiędzy segmentami siatka powlekana
- Brama wjazdowa na pilota (panele siatkowe Exclusive), lakierowane proszkowo.
- Bramka panele siatkowe Exclusive (lakierowane proszkowo).

Drogi dojazdowe: nawierzchnia dróg w osiedlu: kostka brukowa gr. 8cm na podsypce:

- 8 cm warstwa ścieralna z kostki betonowej wiboprasowanej.
- 3 cm podsypka żwirowa 2/5 mm.
- 20 cm podbudowa zasadnicza z kruszywa stabilizowana mechanicznie 0/31,5 mm.
- 20 cm podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowana mechanicznie 0/63 mm.

Przyłącza:

- Wodne.
- Kanalizacji sanitarnej
- Gazowe.
- Elektryczne.
- Internetowe

PM development

Załącznik 6 do Prospektu Informacyjnego „RÓŻANA 28 : Standard prac wykończeniowych , do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

Zagospodarowanie działki:

- Tarasy: utwardzone kamieniem drenarskim
- Parkingi z kostki brukowej
- Ogródek: rozplantowana ziemia przygotowana pod sianie trawy

Ogrodzenie:

- Ogrodzenie całego osiedla siatka powlekana
- Ogrodzenia pomiędzy segmentami siatka powlekana
- Brama wjazdowa na pilota (panele siatkowe Exclusive), lakierowane proszkowo.
- Bramka panele siatkowe Exclusive (lakierowane proszkowo).

Drogi dojazdowe: nawierzchnia dróg w osiedlu: kostka brukowa gr. 8cm na podsypce.

- **Fundamenty:**
- Stopy fundamentowe z betonu klasy C16/20 (B25) i zbrojone stalą klasy AIII – 34GS.
- Warstwa podbetonu o grubości min. 10cm.

Ściany zewnętrzne:

- Dwuwarstwowe z pustaka ceramicznego 25cm z dociepleniem styropianem 15cm.
- Tynk zewnętrzny – Sylikatowy
- Parapety zewnętrzne blacha powlekana

Stropy, schody, balkony, balustrady:

- Balkony: konstrukcja żelbetowa wyłożone płytką gresową mrozoodporną.
- Balustrady: stal nierdzewna .

- Tynki wewnętrzne: gipsowe
- Wylewki: maszynowe.

Kominy:

- Wentylacyjne.
- Spalinowy: z wkładem wg zaleceń producenta

Dach:

- Konstrukcja dachu drewniana, impregnowana przeciwgrzybicznie i przeciwzapalnie impregnatem .
- Pokrycie - dachówka ceramiczna
- Okna dachowe na poddaszu szt 4
- Obróbki blacharskie i kominowe z stal
- Rynny pcv , rury spustowe pcv .

Poddasze:

- Ocieplenie: wełna mineralna 25 cm
- Wykończenia: płyty gipsowo – kartonowe, na ruszcie stalowym podwójna płyta GKF

Stolarka:

- Drzwi do budynku Gerda
- Okna: PCV (okleina drewnopodobna zewnętrzna ,wewnątrz biała)
- Szyby: niskoemisyjne
- Parapety wewnętrzne: konglomerat

Ogrzewanie:

- Gazowe- piec gazowy kondensacyjny (dwufunkcyjny) De Dietrich MCR 24/28 MI
- Grzejniki

Instalacje (bez osprzętu):

- Elektryczna.
- Telewizyjna
- Internetowa.

- Domofonowa .
- Gazowa.

- Centralnego ogrzewania.

- Wodna

- Kanalizacyjna

Wg projektu