

Repertorium A Nr

/2017

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy _____, przed notariuszem _____, stawili się: -----

1. [X], imiona rodziców: Władysław i Helena, zamieszkały pod adresem: _____, -----
 Pesel: _____, -----
 legitymujący się dowodem osobistym numer: _____, -----
działający jako pełnomocnik w imieniu Spółki pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, pod adresem: 31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41, REGON: 270509473, NIP: 6350000742, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS: 0000599210, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym w wysokości 2.768.453,00 zł ("**Deweloper**" lub "**Spółka**"), zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień _____, identyfikator wydruku: _____, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 stycznia 2017 roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Sylwię Barutowicz-Wieczorek, Repertorium A nr 505/2017, udzielonego mu przez Prezesa jednoosobowego Zarządu, uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki, a które - jak zapewnił - nie wygasło, ani nie zostało odwołane, -----
adres do doreczeń Dewelopera: 31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41,
2. _____, imiona rodziców: ___ i ___, zamieszkała pod adresem: _____, jak oświadczyła używająca jedynie pierwszego imienia, -----
 Pesel: _____, -----
 legitymująca się dowodem osobistym numer: _____, -----
3. _____, imiona rodziców: ___ i ___, zamieszkały pod adresem: _____, jak oświadczył używający jedynie pierwszego imienia, -----
 Pesel: _____, -----
 legitymujący się dowodem osobistym numer: _____, -----
 ad 2) i ad 3) zwani są dalej także: "**Nabywca**" lub "**Stroną Nabywająca**", -----
adres do doreczeń Nabywcy: _____, -----
 Spółka oraz Nabywca zwani będą w dalszej części tego aktu również "**Stronami**".

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których numery zostały powołane powyżej, przy ich nazwiskach. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§1

Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 roku, poz. 1468), zwanej dalej również: "**Ustawa**", zawierają umowę deweloperską, zwaną dalej również: "**Umowa**".-----

§2

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:
 - a. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1P/00002285/0** ("**Księga Wieczysta**") dla nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiecie m. Kraków, gminie Kraków m., w Krakowie - Bronowicach, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 40, utworzonej z działek numery: 480/2 o powierzchni 0,1779 ha, 470/3 o powierzchni 0,1180 ha, 562/7 o powierzchni 6,7950 ha, 612 o powierzchni 1,4345 ha, 613 o powierzchni 0,1297 ha, 614 o powierzchni 0,1128 ha, 615 o powierzchni 0,1133 ha, 616 o powierzchni 0,1126 ha, 617 o powierzchni 0,1127 ha, 618 o powierzchni 0,1130 ha, 619 o powierzchni 0,1148 ha oraz 620 o powierzchni 0,1323 ha, o łącznej powierzchni 9,4654 ha, przy czym:
 - zgodnie z mapą połączenia i opisem zmian, wpisanymi do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 23 lutego 2017 roku, identyfikator: P.1261.2017.1791 - działki nr 562/7 o pow. 6,7950 ha i 480/2 o pow. 0,1779 ha połączyły się w działkę nr 607 o pow. 6,9729 ha,
 - zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 września 2017 roku, która (w związku ze zrzeczeniem się przez wszystkie strony prawa do wniesienia odwołania) stała się ostateczna z dniem 22 września 2017 roku, działka numer 607 o powierzchni 6,9729 ha uległa podziałowi na działki numer 607/1 o powierzchni 4,7685 ha oraz 607/2 o powierzchni 2,2044 ha,
 - w dniu 9 października 2017 roku złożony został wniosek o odłączenie z Księgi Wieczystej wszystkich działek poza działką numer 607/2 i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, zaś po rozpatrzeniu tego wniosku Księga Wieczysta prowadzona będzie wyłącznie dla działki numer 607/2,
 - zgodnie z decyzją nr 799/2017 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 28 listopada 2017 roku, która (w związku ze zrzeczeniem się przez wszystkie strony prawa do wniesienia odwołania) stała się ostateczna z dniem 7 grudnia 2017 roku, działka numer 607/2 o powierzchni 2,2044 ha uległa podziałowi na działki o numerach: 607/3 o powierzchni 0,0806 ha, 607/4 o powierzchni 0,0563 ha, 607/5 o powierzchni 0,9765 ha, 607/6 o powierzchni 0,0554 ha oraz 607/7 o powierzchni 1,0356 ha,
 - w dniu 21 grudnia 2017 roku złożony został wniosek o odłączenie z Księgi Wieczystej działek numer 607/3, 607/4 oraz 607/5 i założenie dla nich nowej księgi wieczystej, zaś po rozpatrzeniu tego wniosku Księga Wieczysta prowadzona będzie wyłącznie dla działki numer 607/6 i 607/7,
 - nieruchomość utworzona z działek numer: 607/6, o pow. 0,0554 ha oraz 607/7 o pow. 1.0356 ha, a więc o łącznej pow. 1,0910 ha zwana będzie w dalszej części niniejszej Umowy również jako: "**Nieruchomość**",

- b. w dziale I-O Księgi Wieczystej ujawnione są wzmianki Dz.Kw./KR1P/86590/17/1, REP.C./NOTA/776312/17, Dz.Kw./KR1P/119883/17/1, REP.C./NOTA/1002398/17, Dz.Kw./KR1P/130132/17/1, – dotyczące sprostowania obszaru nieruchomości i odłączenia działek (poza działkami 607/6 oraz 607/7) do odrębnych ksiąg wieczystych,
- c. w dziale I-Sp Księgi Wieczystej wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści:
- nieodpłatna służebność gruntowa, na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 562/3, wpisaną do księgi wieczystej nr KR1P/00504283/5 – szlakiem oznaczonym na załączniku numer 1 do umowy kolorem żółtym, celem umożliwienia swobodnego przejazdu, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej ulicy Katowickiej oraz na prawie przeprowadzenia przez działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 562/3 infrastruktury technicznej (instalacji gazowej, elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, sanitarnej, kabli teletechnicznych itp.) i korzystania z tej infrastruktury oraz na prawie dostępu do działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 562/3, celem wykonania infrastruktury technicznej i drogi, remontów, napraw i modernizacji infrastruktury technicznej i drogi oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 470/1, 562/2 i 469/9 wpisanych do księgi wieczystej numer KR1P/00235071/9, z jednoczesnym zakazem zamknięcia dostępu do nieruchomości obciążonej, w szczególności bramą, jednakże z zachowaniem prawa do zamknięcia nieruchomości obciążonej – od strony wjazdu na ulicę Katowicką, przy granicy z tą ulicą – szlabanem lub bramą,
 - nieodpłatna służebność gruntowa, na czas nieoznaczony, polegająca na prawie posadowienia na działce numer 562/3, wpisanej do księgi wieczystej nr KR1P/00504283/5 – krzyża lub kapliczki oraz na prawie dostępu do działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 562/3, celem wszelkiego dostępu do krzyża lub kapliczki, zwłaszcza celem wykonania remontów, napraw i modernizacji krzyża lub kapliczki oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących krzyża lub kapliczki, a także ich otoczenia – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 470/1, 562/2 i 469/9,
 - nieodpłatne, nieograniczone w czasie uprawnienie obciążające nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej nr KR1P/00235071/9 polegające na prawie przechodu przez nieruchomość wszelkimi szlakami pieszymi zwłaszcza chodnikami położonymi pomiędzy poszczególnymi budynkami oraz na prawie swobodnego dostępu do infrastruktury osiedlowej, w szczególności placów zabaw -na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgami KR1P/00002285/0, 503688/7, 522538/0,
 - nieodpłatne, nieograniczone w czasie uprawnienie obciążające nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej nr KR1P/00235071/9 polegające na tym, że każdorazowy właściciel tej nieruchomości jest pozbawiony prawa do jej ogrodzenia jakimikolwiek ogrodzeniami lub barierami, uniemożliwiającymi lub utrudniającymi dostęp z dróg lub innych nieruchomości graniczących z nieruchomościami obejmującą przedsięwzięcie deweloperskie (co jednak nie dotyczy ogrodzeń ogródków przydomowych z siatki panelowej do wysokości 120cm) - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgami KR1P/00002285/0, 503688/7, 522538/0,
- d. w dziale II Księgi Wieczystej jako właściciel ujawniona jest Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, REGON: 27050947300000, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2014 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Waldemara Wajdę,

Rep. A nr 4948/14, postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie o sprostowaniu usterki wpisu z dnia 25 października 2016 roku (Dz.Kw./KR1P/00054025/16) oraz odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców z dnia 23 czerwca 2016 roku,

- e. w dziale III Księgi Wieczystej wpisane są:
- na rzecz Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, Regon: 350720714, KRS: 0000057956, nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, zgodnie z załączonym do aktu załącznikiem 1, polegająca na: - zainstalowaniu i pozostawieniu na działce nr 562/5 przewodu sieci wodociągowej dn 150 mm, - zainstalowaniu i pozostawieniu na działce nr 562/13 przewodu sieci wodociągowej dn 300 mm, - pozostawieniu pasa technologicznego, wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, o szerokości 1 m (jednego metra), licząc od krawędzi przewodów po każdej z ich stron. w przypadkach szczególnie uzasadnionych, w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m. in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu ze Spółką pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. z siedzibą w Krakowie,- zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu służbom Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. z siedzibą w Krakowie do sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, w tym przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji oraz usuwania awarii (prawo dostępu), - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej właścicielom działek sąsiadujących ubiegających się o przyłączenie do sieci wodociągowej oraz przedłużenia sieci wodociągowej,
 - na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, zgodnie z załączonym do aktu załącznikiem 1a i 1b, polegającej na: a) budowie i eksploatacji infrastruktury ciepłowniczej, tj. sieci ciepłowniczej 2 x dn 300 w pasie o szerokości nie większej niż 4,1 m oraz długości 402,23 m, przy czym łączna powierzchnia służebności przesyłu dla ww. infrastruktury ciepłowniczej wynosi 1.401,51 m², b) uprawnieniu Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie do: budowy ww., a następnie dostępu do urządzeń ciepłowniczych, celem wykonywania prac związanych z ich eksploatacją, konserwacją, prowadzeniem prac remontowo - modernizacyjnych, a także w celu usuwania awarii, wybudowania w przyszłości, na terenie nieruchomości obciążonej, w oparciu o wyżej wymienione urządzenia ciepłownicze, nowych odcinków sieci i przyłączy ciepłowniczych, dla potrzeb zasilenia w energię ciepłą innych obiektów, podłączanych do systemu ciepłowniczego spółki, c) obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczeń i zakazów wynikających z posadowienia i utrzymywania urządzeń ciepłowniczych na jej terenie, wynikających z odpowiednich przepisów techniczno - prawnych, d) uprawnieniu Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie do czasowego wyłączenia z użytkowania dróg, parkingów i chodników zlokalizowanych na nieruchomości obciążonej, w wypadku awarii lub remontu przebiegającej pod nimi infrastruktury ciepłowniczej, celem wykonania prac naprawczych, z wyłączeniem odpowiedzialności spółki za wszelkie szkody, utrudnienia i ograniczenia z tym związane, przy czym każdorazowe wejście przez spółkę na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonywania wyżej wymienionych prac w ramach ustanowionej służebności przesyłu, za wyjątkiem prac związanych z usuwaniem awarii powstałych na urządzeniach ciepłowniczych, odbywać się będzie przy udziale oraz po uprzednim

poinformowaniu każdorazowego właściciela tejże nieruchomości, o ich terminie i zakresie, nadto po każdorazowym wejściu na teren nieruchomości obciążonej w celu wykonywania powyższych prac, spółka zobowiązana będzie do doprowadzenia terenu do stanu sprzed jego zajęcia, nadto w pasach obejmujących ustanowioną służebność przesyłu wykluczone jest realizowanie zamierzeń niezgodnych z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi, przy czym inne zamierzenia w pasach służebności przesyłu, w szczególności realizacja obiektów łatwo rozbieralnych (zwłaszcza miejsc postojowych, wjazdów, wyjazdów, zieleńców) jest dopuszczona, jednakże z zachowaniem bieżącej możliwości dostępu do urządzeń ciepłowniczych w przypadku wystąpienia ich awarii, nadto w razie zgodności z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi, w pasach służebności przesyłu możliwe jest również posadowienie innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- roszczenia oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis na rzecz nabywców roszczeń wynikających z umów deweloperskich zawartych przez Dewelopera, nie dotyczące przedmiotów niniejszej Umowy,
- wzmianka dotycząca wniosku o wpis na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebność przesyłu, zgodnie z załączonym do aktu załącznikiem graficznym, polegającej na prawie korzystania oraz na: a) budowie i eksploatacji infrastruktury ciepłowniczej, tj. przyłącza ciepłowniczego 2 x Dn 65, instalacji i urządzeń ciepłowniczych w pasie szerokości nie większej niż 2,4 m oraz długości 40,16 m, przy czym łączna powierzchnia służebności przesyłu dla ww. infrastruktury ciepłowniczej wynosi 87,46 m², b) uprawnieniu Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie do: budowy powyższego przyłącza, instalacji i urządzeń ciepłowniczych, a następnie dostępu do urządzeń ciepłowniczych, celem wykonywania prac związanych z ich eksploatacją, konserwacją, prowadzeniem prac remontowo - modernizacyjnych, a także w celu usuwania awarii, wybudowania w przyszłości, na terenie nieruchomości obciążonej, w oparciu o wyżej wymienione urządzenia ciepłownicze, nowych odcinków sieci i przyłączy ciepłowniczych, dla potrzeb zasilenia w energię ciepłą innych obiektów, podłączanych do systemu ciepłowniczego spółki, obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczeń i zakazów wynikających z posadowienia i utrzymywania urządzeń ciepłowniczych na jej terenie, wynikających z odpowiednich przepisów techniczno - prawnych, c) uprawnieniu Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie do czasowego wyłączenia z użytkowania dróg, parkingów i chodników zlokalizowanych na nieruchomości obciążonej, w wypadku awarii lub remontu przebiegającej pod nimi infrastruktury ciepłowniczej, celem wykonania prac naprawczych, z wyłączeniem odpowiedzialności spółki za wszelkie szkody, utrudnienia i ograniczenia z tym związane, przy czym każdorazowe wejście przez spółkę na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonywania wyżej wymienionych prac w ramach ustanowionej służebności przesyłu, za wyjątkiem prac związanych z usuwaniem awarii powstałych na urządzeniach ciepłowniczych, odbywać się będzie przy udziale oraz po uprzednim poinformowaniu każdorazowego właściciela tejże nieruchomości, o ich terminie i zakresie; nadto po każdorazowym wejściu na teren nieruchomości obciążonej w celu wykonywania powyższych prac, spółka zobowiązana będzie do doprowadzenia terenu do stanu sprzed jego zajęcia, nadto w pasach obejmujących ustanowioną służebność przesyłu wykluczone jest realizowanie zamierzeń niezgodnych z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi, przy czym inne zamierzenia w pasach służebności przesyłu, w szczególności realizacja obiektów łatwo rozbieralnych (zwłaszcza miejsc

postojowych, wjazdów, wyjazdów, zieleńców) jest dopuszczona, jednakże z zachowaniem bieżącej możliwości dostępu do urządzeń ciepłowniczych w przypadku wystąpienia ich awarii, nadto w razie zgodności z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi, w pasach służebności przesyłu możliwe jest również posadowienie innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- wzmianka dotycząca wniosku o wpis na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie:
 - na nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 40, stanowiącej działkę nr 607/1 o powierzchni 4,7685 ha, zgodnie ze stanowiącą załącznik do aktu notarialnego mapą, nieograniczonej czasem, nieodpłatnej służebności przesyłu ("Służebność 1"), polegającej na zainstalowaniu i pozostawieniu w gruncie działki nr 607/1 przewodu sieci wodociągowej DN 80 mm, DN 100 mm i DN 200 mm, pozostawieniu pasa technologicznego, wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, o szerokości 1,0 m, licząc od krawędzi przewodu sieci wodociągowej po każdej z jego stron; w przypadkach szczególnie uzasadnionych, w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m.in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu ze spółką pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom MPWiK S.A. lub podmiotom przez MPWiK S.A. upoważnionym (prawo dostępu), w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości,
 - na nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 40, stanowiącej działkę nr 607/2 o powierzchni 2,2044 ha, zgodnie ze stanowiącą załącznik do aktu notarialnego mapą, nieograniczoną czasem, nieodpłatną służebność przesyłu ("Służebność 2"), polegającą na zainstalowaniu i pozostawieniu w gruncie działki nr 607/2, obręb nr 40, jednostka ewidencyjna Krowodrza, przewodu sieci wodociągowej DN 200 mm, pozostawieniu pasa technologicznego, wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, o szerokości 1,0 m (jeden metr), licząc od krawędzi przewodu sieci wodociągowej po każdej z jego stron; w przypadkach szczególnie uzasadnionych, w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m.in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu ze spółką pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom MPWiK S.A. lub podmiotom przez MPWiK S.A. upoważnionym, (prawo dostępu), w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości;
- f. w dziale IV Księgi Wieczystej wpisane roszczenia o ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu - nie dotyczące przedmiotu niniejszej Umowy oraz wzmianka o wniosku o wykreślenie jednego z tych roszczeń, przy czym oświadczą, iż nie można wykluczyć, iż w dziale IV Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości będą wpisywane dalsze roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie na ich rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytów

udzielonych nabywcom lokali, na przyszłych nieruchomościach lokalowych, jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:

- a. pełnomocnictwo, na podstawie którego umocowany jest do działania zostało udzielone przez osobę i w trybie właściwym, nie zostało do dnia zawarcia niniejszej Umowy odwołane, ani zmienione oraz nie występują żadne okoliczności, które powodowałyby brak umocowania do działania w imieniu Dewelopera,
- b. reprezentowana przez niego Spółka jest właścicielem Nieruchomości, wyjaśniając, że w dniu 29 listopada 2017 roku zbyte zostały niestanowiące Nieruchomości działki numer 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619 i 620,
- c. stan prawny Nieruchomości ujawniony w Księdze Wieczystej zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, z zastrzeżeniem zmian opisanych w niniejszym akcie, zwłaszcza zaś złożonych do sądu wieczystoksięgowego, a dotąd nierozpoznanych wniosków,
- d. do dnia dzisiejszego do Sądu wieczystoksięgowego nie wpłynęły żadne wnioski mające na celu dokonanie wpisów w Księdze Wieczystej, z wyjątkiem powołanych wyżej,
- e. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nieopisanych w niniejszej umowie, w tym także od zobowiązań na rzecz Skarbu Państwa,
- f. Deweloper nie zawierał żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających, z których wynikałyby w stosunku do Nieruchomości roszczenia i prawa korzystające z pierwszeństwa względem roszczeń i praw wynikających z niniejszej Umowy lub które czyniłyby zawieraną umowę bezskuteczną lub niewykonalną,
- g. nie toczą się przeciwko Deweloperowi żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłaby Nieruchomość, za wyjątkiem toczących się i planowanych postępowań dotyczących podziałów, budowy sieci mediów lub ich przyłączy, jak również postępowań o wydanie pozwoleń na budowę, dotyczących części Nieruchomości, nie związanych z przedsięwzięciem deweloperskim objętym niniejszą Umową,
- h. Nieruchomość nie jest obciążona długami, prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani innymi należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa,
- i. Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „*Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia*”, zatwierdzony uchwałą numer LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 25 września 2012 roku, pozycja 4664), zgodnie z którym Nieruchomość stanowi:
 - Tereny Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej Niskiej Intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MWn.2,
 - Tereny Komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW (teren drogi wewnętrznej), względnie KD/D.2 (drogi publiczne klasy dojazdowej) lub KD/L (droga publiczna klasy lokalnej),
- j. Nieruchomość przylega do ulicy Naukowców i ulicy Wizjonerów, które zostały zaliczone do dróg kategorii gminnej na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa numer LXXXIII/2058/17 z dnia 9 października 2017 roku, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 9 października 2017 roku pod pozycją 6233 z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 roku.
- k. do Nieruchomości doprowadzone będą sieci lub przyłącza centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, teletechniki, zgodnie z treścią opisanej poniżej

decyzji numer 1257/2016, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 8 czerwca 2016 roku,

- l. Nieruchomość nie jest objęta nadzorem wynikającym z przepisów regulujących ochronę zabytków lub z przepisów prawa ochrony przyrody i środowiska naturalnego,
 - m. Deweloper uzyskał wszelkie niezbędne pozwolenia i decyzje organów administracyjnych konieczne dla prawidłowej i zgodnej z prawem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, które to pozwolenia i decyzje są ostateczne i prawomocne w dniu podpisania niniejszej Umowy,
 - n. Prezydent Miasta Krakowa decyzją numer 6/2016 z dnia 19 stycznia 2016 roku wyraził zgodę na wyłączenie Nieruchomości z produkcji rolnej, przy czym wnioskodawca został zwolniony z obowiązku uiszczenia należności jednorazowej, natomiast opłata roczna z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolne i nieleśne została ustalona na kwotę 4.815,63 zł (cztery tysiące osiemset piętnaście złotych i sześćdziesiąt trzy grosze) płatną przez okres 10 lat od momentu faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, a zatem na Nabywcę przejdzie, w odpowiedniej części, obowiązek uiszczania opłat rocznych w trybie art. 12 ustęp 4 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 roku, pozycja 1161),
 - o. Spółka istnieje, nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, ani inne związane z niewypłacalnością, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań,
 - p. zgodnie z postanowieniami § 23 ust. 3 Statutu Spółki - nabycie, zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości (w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości) nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia, ani uchwały Rady Nadzorczej.
- 3.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:
- a. w dziale III księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla Nieruchomości wpisane zostaną - po ich uprzednim ustanowieniu:
 - nieodpłatne i na czas nieoznaczony, ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu, uprawniające UPC Polska Sp. z o.o. w Warszawie do korzystania z Nieruchomości (gruntu oraz posadowionych na nim budynków i ich instalacji telekomunikacyjnej) w zakresie polegającym na prawie do przeprowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez Nieruchomość, w tym budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym urządzeń i osprzętu sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do dokonywania ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy; prawie przesyłu mediów związanych z prowadzoną przez UPC działalnością telekomunikacyjną; a także stałego i niezwłocznego dostępu do Nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu dokonywania czynności, o których mowa powyżej co do infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa – służebność drogi koniecznej, obciążająca Nieruchomość polegająca na prawie przechodu (i przejazdu, wyłącznie jednak pojazdami napędzanymi siłą mięśni) przez Nieruchomość, szlakiem prowadzącym wzdłuż jej zachodniej granicy, obejmującym w szczególności całą długość i szerokość działki numer 607/6, jak również prawo przeprowadzenia tym szlakiem infrastruktury technicznej (w szczególności przyłączy sieci) i korzystania z tej infrastruktury oraz prawie dostępu do Nieruchomości, celem wykonania – szlakiem przebiegu drogi – remontów, napraw i modernizacji, rozbudowy i przebudowy drogi i infrastruktury technicznej oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości

obejmującej działki numer 607/1, 607/3, 607/4, 607/5, 470/3, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619 i 620 jak również każdoczesnego właściciela nieruchomości obejmującej działkę numer 469/13, zapisaną w księdze wieczystej numer KR1P/00503688/7, każdoczesnego właściciela nieruchomości obejmującej działkę numer 562/13, zapisaną w księdze wieczystej numer KR1P/00556845/2 i każdoczesnego właściciela nieruchomości obejmującej działki numery 562/14 i 480/4, zapisane w księdze wieczystej numer KR1P/00235071/9, celem umożliwienia prawidłowego dostępu do tej działki i jej zaopatrzenia w media,

- nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe – służebności drogi koniecznej, obciążające Nieruchomość, polegające na prawie swobodnego przechodu i przejazdu dla samochodów dostawczych i obsługujących (bez prawa postoju powyżej 30 minut) przez Nieruchomość, szlakiem prowadzącym wzdłuż jej zachodniej granicy, obejmującym w szczególności całą długość i szerokość działki numer 607/6, jak również prawo przeprowadzenia tym szlakiem infrastruktury technicznej (w szczególności przyłączy sieci) i korzystania z tej infrastruktury oraz prawie dostępu do Nieruchomości, celem wykonania – szlakiem przebiegu drogi – remontów, napraw i modernizacji, rozbudowy i przebudowy drogi i infrastruktury technicznej oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych – na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali użytkowych (niemieszkalnych), które znajdować się będą na parterze budynku realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla których, po ustanowieniu ich odrębnej własności, założone zostaną nowe księgi wieczyste – celem umożliwienia prawidłowego funkcjonowania i zaopatrzenia tych lokali,
- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa – służebność drogi koniecznej, obciążająca Nieruchomość, polegająca na prawie przechodu przez Nieruchomość, szlakiem prowadzącym wzdłuż jej północnej granicy, jak również prawo przeprowadzenia tym szlakiem infrastruktury technicznej (w szczególności przyłączy sieci) i korzystania z tej infrastruktury oraz prawie dostępu do Nieruchomości, celem wykonania – szlakiem przebiegu pasażu pieszego – remontów, napraw i modernizacji, rozbudowy i przebudowy pasażu i infrastruktury technicznej oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych – na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości obejmującej działki 607/3, 607/4 oraz 607/5,
- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, obciążająca Nieruchomość, polegająca na prawie przechodu przez Nieruchomość wszelkimi szlakami pieszymi, zwłaszcza chodnikami położonymi pomiędzy poszczególnymi Budynkami i drogą wewnętrzną przy zachodniej granicy Nieruchomości oraz na prawie swobodnego dostępu do infrastruktury osiedlowej, w szczególności placów zabaw, skwerów, ławek – na rzecz każdoczesnego właściciela działek (nieobjętych Przedsięwzięciem Deweloperskim) objętych obecnie księgą wieczystą kw nr KR1P/00002285/0, jak również na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi kw nr KR1P/00503688/7, kw nr KR1P/00235071/9, kw nr KR1P/00522538/0, kw nr KR1P/00556845/2 i kw nr KR1P/00555653/2,
- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, obciążająca Nieruchomość, polegająca na tym, że każdoczesny właściciel Nieruchomości zostanie pozbawiony prawa do jej ogrodzenia jakimikolwiek ogrodzeniami lub barierami, uniemożliwiającymi lub utrudniającymi dostęp z dróg lub innych nieruchomości graniczących z Nieruchomością, względnie dostęp do elementów infrastruktury takiej jak place zabaw, skwery, ławki (co jednak nie dotyczy ogrodzeń ogródków przydomowych z siatki panelowej do wysokości 120 cm) – na rzecz każdoczesnego właściciela pozostałych działek (nieobjętych Przedsięwzięciem Deweloperskim) objętych obecnie księgą wieczystą kw nr KR1P/00002285/0, jak również na rzecz

każdoczesnego właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi kw nr KR1P/00503688/7, kw nr KR1P/00235071/9, kw nr KR1P/00522538/0, kw nr KR1P/00556845/2 i kw nr KR1P/00555653/2,

- ewentualna nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa lub służebności gruntowe obciążająca (obciążające) Nieruchomość, polegająca (polegające) na tym, że każdoczesny właściciel nieruchomości lokalowej obejmującej lokal niemieszkalny lub lokale niemieszkalne zlokalizowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (parterze) budynku objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim opisanym w niniejszej umowie uprawniony będzie do zajęcia przestrzeni przed lokalem, w zakresie określonym w stosownym załączniku, na potrzeby infrastruktury związanej z obsługą klientów danego lokalu, w szczególności parasole, ławki, krzesła lub stoliki względnie miejsce do rozładunku – na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu niemieszkalnego lub każdoczesnych właścicieli nieruchomości lokalowej (lokalowych) obejmującej (obejmujących) lokal niemieszkalny lub lokale niemieszkalne zlokalizowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (parterze) budynku objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim opisanym w niniejszej umowie,
- ewentualna nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa lub służebności gruntowe obciążająca (obciążające) nieruchomość obejmującą lokal niemieszkalny – garaż podziemny, polegająca (polegające) na tym, że każdoczesny właściciel nieruchomości lokalowej obejmującej lokal niemieszkalny lub lokale niemieszkalne zlokalizowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (parterze) budynku objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim opisanym w niniejszej umowie uprawniony będzie do zajęcia przestrzeni w garażu podziemnym, w zakresie określonym w stosownym załączniku, na potrzeby infrastruktury związanej z klimatyzacją, w szczególności montażu klimatyzatora – na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu niemieszkalnego lub każdoczesnych właścicieli nieruchomości lokalowej (lokalowych) obejmującej (obejmujących) lokal niemieszkalny lub lokale niemieszkalne zlokalizowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (parterze) budynku objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim opisanym w niniejszej umowie,
- b. w dziale I-Sp księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla Nieruchomości, wpisana zostanie – po jej uprzednim ustanowieniu – między innymi nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa obciążająca nieruchomość obejmującą działki numer 607/3, 607/4 i 607/5, polegająca na prawie przechodu przez nieruchomość obciążoną, szlakiem prowadzącym wzdłuż północnej granicy Nieruchomości, jak również prawo przeprowadzenia tym szlakiem infrastruktury technicznej (w szczególności przyłączy sieci) i korzystania z tej infrastruktury oraz prawie dostępu do nieruchomości obciążonej, celem wykonania – szlakiem przebiegu pasażu pieszego – remontów, napraw i modernizacji, rozbudowy i przebudowy pasażu i infrastruktury technicznej oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych.

4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:

- a. w dziale III Księgi Wieczystej, względnie Księgi Wieczystej która zostanie założona dla lokalu niemieszkalnego obejmującego garaż podziemny, mogą być ujawnione służebności przesyłu – w szczególności dodatkowa służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie – oraz roszczenia przyszłych nabywców lokali (innych niż będący przedmiotem niniejszej Umowy) o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności, względnie o sprzedaż lokali niemieszkalnych lub udziałów w lokalu niemieszkalnym, jak również prawa osobiste wynikające z zawartych umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*), na mocy których osobom tym przyznane zostaną prawa do korzystania z miejsc garażowych / komórek lokatorskich / ogródków

/ balkonów / loggii / tarasów /miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych / miejsc w garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych / miejsc na zewnątrz budynku, przeznaczonych na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, znajdujących się na pierwszej kondygnacji naziemnej (parterze) budynku, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, na co Nabywca wyraża zgodę,

5. opisane w niniejszej Umowie Przedsięwzięcie Deweloperskie finansowane jest w całości ze środków własnych Dewelopera, w związku z czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy nie jest planowane obciążenie Nieruchomości hipotekami, zwłaszcza hipoteką zabezpieczającą wiarytelność banku o spłatę zaciągniętego przez Dewelopera kredytu.

§3

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na podstawie decyzji Nr 1257/2016, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 8 czerwca 2016 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę, dotyczącej zamierzenia budowlanego pn: "Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługą w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami: wentylacji i oddymiania, c.o., źródła ciepła, wod.-kan., elektryczną i niskoprądową; przy ulicy Katowickiej w Krakowie, budowany w etapach na działkach nr 562/7, 480/2 obręb 40 Krowodrza", zmienionej decyzją 1139/6740.1/2017 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 30 czerwca 2017 roku (które to decyzje zwane są łącznie "**Pozwoleniem na budowę**"), prowadzone jest przez Dewelopera na Nieruchomości – przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami, bliżej opisanego w § 4 tego aktu, zwane również w niniejszej Umowie: "**Przedsięwzięciem deweloperskim**", -----
2. Pozwolenie na budowę jest ostateczne w administracyjnym toku instancji, nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie w sprawie jego uchylecia lub stwierdzenia nieważności. ---

§4

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na podstawie Pozwolenia na budowę, na opisanej powyżej Nieruchomości (to jest na działce nr 607/7), wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami, położony w Krakowie przy ulicy Wizjonerów i ulicy Naukowców), zwany dalej również: "**Budynkiem**", przy czym:-----
 - Budynek posiadać będzie cztery kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem wschodniej części Budynku, która składała się będzie z pięciu kondygnacji nadziemnych, -----
 - Budynek będzie posiadał jeden wjazd-wyjazd do lokalu - garażu wielostanowiskowego obejmującego około 227 (dwieście dwadzieścia siedem) miejsc garażowych oraz około 150 (sto pięćdziesiąt) komórek lokatorskich, który to lokal stanowić będzie odrębny lokal niemieszkalny, znajdujący się w kondygnacji podziemnej Budynku, -----
2. w Budynku znajdować się będzie 176 (sto siedemdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych, przy czym ostateczna liczba lokali może ulec zmianie w następstwie jednostkowych przypadków połączenia lub podziału lokali w toku ich sprzedaży, -----
3. na kondygnacji podziemnej Budynku, poza miejscami garażowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie) oraz stanowisko do mycia samochodów (które stanowić będzie odrębny lokal lub część

- lokalu garażowego, przy czym współwłaściciel, któremu oddane zostanie to stanowisko do wyłącznego korzystania uprawniony będzie do wykorzystania go do mycia samochodów lub udostępnienia go wybranemu przez siebie podmiotowi w dowolnej formie prawnej na takie cele), natomiast na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku przewidziane są zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale usługowe (niemieszkalne),----
4. do niektórych lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze Budynku przylegać będą ogródki lub przestrzenie na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, zaś do lokali mieszkalnych usytuowanych w wyższych kondygnacjach Budynku (oraz niektórych lokali usytuowanych na parterze) przylegać będą balkony/loggie/tarasas – z których to ogródków/przestrzeni lub balkonów/loggii/tarasów na zasadzie wyłączności korzystać będą odpowiednio każdorazowi właściciele tych lokali, z obowiązkiem:
 - zachowania zakazu umieszczania na balkonie/loggii/tarasie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym - wieszania na balkonie/loggii/tarasie lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady oraz,
 - dbałości o ogródek lub przestrzeń na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych i utrzymanie go/jej w należyłym stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż znajdować się będą one co najmniej częściowo na Garażu podziemnym (co generuje obowiązek szczególnej staranności o nieuszkodzenie warstw izolacji i konstrukcji Garażu), w szczególności z obowiązkiem koszenia trawy oraz zachowania zakazu umieszczania na terenie ogródka/przestrzeni na infrastrukturę jakichkolwiek przedmiotów naruszających spójność i estetykę Budynku oraz jego otoczenia, jak również zakazem sadzenia roślin głęboko korzeniących się lub roślin o wysokości większej niż 140 cm, montażu ogrodzeń (innych niż z siatki panelowej) lub konstrukcji o wysokości większej niż 120 cm; przy czym prawo wyłącznego korzystania z ogródka/przestrzeni na infrastrukturę nie będzie wyłączało prawa współwłaścicieli Nieruchomości do wstępu do ogródka/przestrzeni na infrastrukturę celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka/przestrzeni na infrastrukturę do zgodności z powyższymi wymogami, w szczególności celem skoszenia trawy, przycięcia roślin, zlikwidowania niewłaściwych ogrodzeń lub konstrukcji, jak i celem naprawy, względnie usunięcia zagrożeń dla warstw izolacji i konstrukcji Garażu, -----
 5. na dachu Budynku znajdować się będzie zieleń urządzona oraz urządzenia służące do obsługi Budynku i lokali, jak również miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji Budynku, w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych,-----
 6. w garażu znajdować się będą miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali znajdujących się na pierwszej nadziemnej kondygnacji Budynku (parterze), w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych
 7. do niektórych lokali przynależać będą (jako lokale przynależne) komórki lokatorskie znajdujące się na kondygnacjach nadziemnych Budynku, z wejściami z korytarzy ogólnodostępnych, -----
 8. szczegółowy opis Budynku oraz zakres i standard prac wykończeniowych Budynku (w tym opis technologii i infrastruktury technicznej budynku), do których wykonania zobowiązany jest Deweloper, zawarte są w **Załączniku** do Umowy pod nazwą: **„Prospekt informacyjny”**, -----
 9. teren Nieruchomości zostanie zagospodarowany przez Dewelopera, zgodnie z planem zagospodarowania terenu, -----

10. żadna z informacji objętych „*Prospektem informacyjnym*” oraz załącznikami do niego, według jego najlepszej wiedzy do chwili obecnej nie uległa zmianie i są one zgodne z wzorem prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----

§5

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na ___ kondygnacji nadziemnej (___ piętrze) Budynku (Budynek przy ulicy Naukowców/Wizjonerów w Krakowie), usytuowany będzie lokal mieszkalny oznaczony wstępnym numerem ___, zwany dalej również "**Lokalem**", składający się z: ___ o powierzchni ___ m² (___ setnych metra kwadratowego), łazienki o powierzchni ___ m² (___ setne metra kwadratowego), pokoju dziennego o powierzchni ___ m² (___ setnych metra kwadratowego) i przedpokoju o powierzchni ___ m² (___ setnych metra kwadratowego), o powierzchni użytkowej wynoszącej według projektu budowlanego około ___ m² (___ setnych metra kwadratowego), przy czym Lokal posiadać będzie bezpośredni dostęp do ogródka / balkonu / loggii/ tarasu / jak również do Lokalu przynależność będzie komórka lokatorska na kondygnacji ___, oznaczona wstępnym numerem ___, -----
2. szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń Lokalu oraz położenia pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest Lokal, stanowiący **Załącznik nr 4** do Prospektu Informacyjnego,
3. zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu zawiera **Załącznik nr 5** do Prospektu Informacyjnego, -----
4. z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie własności Nieruchomości utworzonej z działek nr 607/7, o powierzchni 1,0356 ha oraz z działki nr 607/6 o powierzchni 0,0554 ha, , objętych księgą wieczystą nr KR1P/00002285/0 oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali ("**Nieruchomość Wspólna**"), obliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892), zwany dalej również: "**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**", -----
5. na kondygnacji podziemnej Budynku usytuowany będzie lokal niemieszkalny – garaż, zwany dalej również: "**Garażem**", o powierzchni użytkowej wynoszącej według projektu około 5928 m² (pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), obejmujący, między innymi stanowisko do mycia samochodów (które stanowić będzie odrębny lokal lub część lokalu garażowego, posiadający wspólny wjazd i wyjazd). -----

§6

1. działający w imieniu Spółki pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek na Nieruchomości, utworzonej z działki nr 607/7 oraz doprowadzić do tego, aby Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadził dla tej działki oraz dla działki 607/6 odrębną księgę wieczystą, a także do wyodrębnienia z Budynku – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 tego paragrafu – Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską, oraz przeniesienia prawa własności Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę. -----**
2. działający w imieniu Spółki pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz małżonkowie ___ zobowiązują się – po**

- wybudowaniu Budynku przez Dewelopera – do zawarcia umowy, zwanej dalej również: "Umową Przyrzeczoną", mocą której: -----
- a. Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, w celu przeniesienia własności Lokalu, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego nr ____, szczegółowo opisanego w §5 tego aktu, położonego w Krakowie w Budynku, przy ulicy Naukowców/Wizjonerów, na w/o Nieruchomości, dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie odrębna księga wieczysta z własnością którego to lokalu związany będzie odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - b. następnie Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie przeniesie na rzecz małżonków ____, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, poza przyszłymi obciążeniami wymienionymi w §2 ustęp 3 i 4 tego aktu oraz obciążeniami ustanowionymi dotychczas, opisanymi w §2 ustęp 1 tego aktu – całą wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą Lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w § 7 ustęp 1 niniejszej Umowy, a małżonkowie ____ Lokal wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej za podaną Cenę nabędą, do ich majątku wspólnego, -----
 - c. Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie po ustanowieniu odrębnej własności Lokalu niemieszkalnego (Garażu) sprzeda małżonkom ____ w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, poza przyszłymi obciążeniami wymienionymi w §2 ustęp 3 i 4 tego aktu oraz obciążeniami ustanowionymi dotychczas, opisanymi w §2 ustęp 1 tego aktu – udział w tej nieruchomości stanowiącej Lokal niemieszkalny (Garaż), wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w §7 ustęp 3 niniejszej Umowy, a ____ małżonkowie ____ powyższy udział w nieruchomości stanowiącej Lokal niemieszkalny – Garaż wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej za podaną Cenę kupią, do ich majątku wspólnego. Nadto małżonkowie ____ wyjaśniają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. -
3. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w §7 ustęp 1 niniejszej Umowy Ceny oraz Udziału w Nieruchomości Wspólnej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka / balkonu / loggii/tarasu przylegającej/go do Lokalu zaznaczonego na Załączniku nr 4 do Prospektu informacyjnego / miejsca na dachu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych zaznaczonego na Załączniku nr 6. -----
 4. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w §7 ustęp 3 niniejszej Umowy Ceny oraz udziału w Lokalu niemieszkalnym (Garażu), Nabywcy przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca garażowego oznaczonego roboczym numerem ____ na parkingu podziemnym znajdującym się w Lokalu niemieszkalnym (Garażu) zaznaczonego na Załączniku nr 3 do Prospektu informacyjnego oraz komórki lokatorskiej oznaczonej roboczym numerem ____, znajdującej się w Lokalu niemieszkalnym (Garażu) zaznaczonej na Załączniku nr 3 do Prospektu informacyjnego.-----

§7

1. Strony uzgadniają, że łączna cena nabycia **Lokalu** z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonu/loggii/tarasu oraz z miejsca na dachu przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji wynosi ____.000,00 zł (____ tysięcy złotych) i została ona ustalona na podstawie ceny jednego metra kwadratowego Lokalu w wysokości ____,____ zł (____).-----
2. Kwota wymieniona w ustępie 1 powyżej, jest kwotą brutto, to jest zawiera podatek od towarów i usług (VAT) naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, to jest w wysokości 8%.-----
3. Strony uzgadniają, że cena nabycia udziału w nieruchomości stanowiącej Lokal niemieszkalny (Garaż) wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i z: -
 - a. prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z **Miejsca Garażowego nr ____** na parkingu podziemnym znajdującym się w Garażu wynosi _____ zł,-----
 - b. prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z **Komórki Lokatorskiej nr ____** wynosi _____ zł,-----
to jest łącznie _____ zł.-----
4. Kwoty wymienione w ustępie 3 powyżej są kwotami brutto, to jest zawierają podatek od towarów i usług (VAT) naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, to jest w wysokości 23%.-----
5. Zatem Strony zgodnie postanawiają, że Cena Łączna za wszystkie świadczenia objęte niniejszą Umową, w szczególności za Lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym, wynagrodzenie za prawo korzystania z ogródka / balkonu / loggii /tarasu/ miejsca na dachu budynku przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych oraz za udział w Lokalu niemieszkalnym wraz z prawem do korzystania z miejsca garażowego / komórki lokatorskiej wynosi łącznie ____,00 zł (_____ złotych).-----
6. W ustalonej wyżej cenie wliczona jest wartość wykończenia Lokalu (dokonana w standardzie zgodnym z **Załącznikiem nr 5** do Prospektu Informacyjnego).-----
7. Strony ustalają, że w przypadku zmiany przepisów lub ich interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług, wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu Umowy, w szczególności powodujących obniżenie lub zwiększenie obowiązującej stawki tego podatku, Spółka jest upoważniona do zmiany stawki podatku VAT, a Nabywca będzie mógł, jeżeli korekta ta spowoduje podwyższenie kwoty, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej kwoty lub odstąpić od niniejszej Umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, Spółka poinformuje na piśmie Nabywcę o zmianie Ceny spowodowanej zmianą tego podatku. W terminie 30 (trzydzieści) dni od otrzymania informacji o zmianie tej kwoty, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy albo wyrazić wolę zapłaty wyższej Ceny. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy, zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat nastąpi w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zaś w przypadku wyrażenia woli zapłaty wyższej kwoty (tytułem Ceny), Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do niniejszej Umowy.-----
8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że stosownie do treści przepisu art. 4 Ustawy Deweloper zawarł w dniu 23 grudnia 2016 roku z mBankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej: "**Bankiem**") Umowę Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr 283292/258/16/07 "Collect", zapewniającą Nabywcy jeden ze środków ochrony – zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: 11 1140 1081 0000 2832 9200 1003, zwany: "**Zamkniętym Rachunkiem Powierniczym**".-----

9. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż stosownie do postanowień w/w umowy z Bankiem: -----
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie w/w rachunku obciążają Dewelopera, -----
 - Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Zamknięty Rachunek Powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na istnienie których Nabywca wyraził zgodę. -----

§ 8

1. Nabywca zobowiązuje się do wpłaty:-----
- a. części Ceny Lokalu wraz z lokalem przynależnym w kwocie **____.000,00 zł** (____ tysięcy złotych) na indywidualny Zamknięty Rachunek Powierniczy o numerze ____, w terminie do trzech dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy,-----
 - b. części Ceny udziału w Lokalu niemieszkalnym (Garażu) w kwocie **____.000,00 zł** (____ tysięcy złotych) na rachunek bankowy Dewelopera numer **71 1020 2498 0000 8602 0374 4216**, w terminie do trzech dni roboczych od zawarcia niniejszej **Umowy**.-----
*Nadto pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że Nabywca wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera, część Ceny Lokalu w kwocie 5.000,00 zł (pięciu tysięcy złotych), tytułem opłaty rezerwacyjnej i zobowiązuje się w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej **Umowy**, przelać tę kwotę na wyżej wskazany indywidualny Zamknięty Rachunek Powierniczy.* -----
2. Strony postanawiają, że część kwoty / kwot określonej/yh w ustępie 1 powyżej w wysokości ____ zł (____ złotych), z chwilą uznania nią któregokolwiek z wyżej wymienionych rachunków, stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego ("**Zadatek**"). W związku z powyższym, w razie niewykonania niniejszej Umowy przez jedną ze Stron, druga Strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od Umowy odstąpić i otrzymany Zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.-----
 Jednakże Zadatek podlega zwrotowi, a Nabywca nie może żądać sumy dwukrotnie wyższej: -----
- a. jeśli odstąpienie od Umowy dokonane zostanie przez którąkolwiek ze Stron z powodu zmiany Ceny Lokalu Mieszkalnego, spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług – a więc zmiany przewidzianej w §7 ust. 7 niniejszej Umowy, lub-----
 - b. jeśli odstąpienie od Umowy dokonane zostanie przez Nabywcę z powodu zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego (a więc zmiany przewidzianej w §10 ustęp 9 Umowy) o mniej niż 3,00 % (trzy procent) w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie. -----
 W przypadku zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Zadatek zostanie zaliczony na poczet Ceny Lokalu / Cen udziałów w Lokalu niemieszkalnym (Garażu). -----
3. Strony ustalają następujące kwoty, terminy i warunki zapłaty reszty Ceny przez Nabywcę na rzecz Dewelopera: -----
- a. pozostała część Ceny Lokalu w kwocie ____,00 zł (____ złotych) – płatna będzie na indywidualny Zamknięty Rachunek Powierniczy o numerze ____, w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera wezwania do zapłaty tej kwoty, nie wcześniej jednak niż 1 kwietnia 2018 roku i nie później niż 30 września 2018 roku, -----
 - b. pozostała część Ceny udziału w Lokalu niemieszkalnym (Garażu) w kwocie ____,00 zł (____ złotych), płatna będzie w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera wezwania do zapłaty tej kwoty, nie wcześniej jednak niż 1 kwietnia 2018 roku i nie

później niż 30 września 2018 roku przelewem, na rachunek bankowy Dewelopera numer **71 1020 2498 0000 8602 0374 4216**.-----

4. Pełnomocnik Dewelopera wskazuje, że wszelkie płatności dotyczące Lokalu, winny być dokonywane przez Nabywcę w formie przelewów na wskazany wyżej indywidualny Zamknięty Rachunek Powierniczy, natomiast wszelkie płatności dotyczące Lokalu niemieszkalnego (Garażu) winny być dokonywane przez Nabywcę w formie przelewów na wskazany wyżej rachunek bankowy Dewelopera – zgodnie z powyższym harmonogramem, z podaniem w tytule przelewów imienia i nazwiska Nabywcy, a także z podaniem numeru Lokalu lub miejsca garażowego i komórki lokatorskiej, jak również numeru Repertorium A niniejszej Umowy.-----

§9

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- a. rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2016 roku,-----
 - b. zakończenie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi w terminie do dnia 15 czerwca 2018 roku. -----
2. Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej najpóźniej do dnia 30 września 2018 roku, po uprzednim spełnieniu następujących warunków: -----
- a. uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, -----
 - b. dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całej Ceny, -----
 - c. dokonaniu przez Nabywcę Odbioru Lokalu w rozumieniu §10 ustęp 3 Umowy. -----
3. O terminie i miejscu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń, na co najmniej 7 (siedem) dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----

§10

1. Strony postanawiają, że zawarcie Umowy Przyrzeczonej poprzedzone zostanie odbiorem Lokalu przez Nabywcę, zwanym dalej również: "**Odbiorem Lokalu**", w terminie najpóźniej do dnia 15 września 2018 roku, jednak po uprzednim uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku oraz pod warunkiem uprzedniego wykonania przez Nabywcę na rzecz Dewelopera wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności zapłaty całości Ceny Lokalu i Ceny udziału Lokalu niemieszkalnego (Garażu). -----
2. W celu dokonania Odbioru Lokalu, Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie Odbioru Lokalu listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń, na co najmniej 7 dni przed wyznaczonym dniem Odbioru Lokalu. -----
3. Odbiór Lokalu nastąpi na podstawie podpisanego przez Strony protokołu odbioru technicznego Lokalu, zwanego dalej również: "**Protokołem Odbioru**", do którego Nabywca może zgłosić ewentualne wady Lokalu.-----
4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad ze wskazaniem przyczyn przedmiotowej odmowy. -----
5. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
6. Wydanie Lokalu Nabywcy, stanowiące niezależne od Odbioru Lokalu wydanie lokalu w posiadanie Nabywcy, nastąpi poprzez wydanie kluczy do Lokalu

i innych niezbędnych do korzystania z Lokalu przedmiotów lub dokumentów. Wydanie Lokalu Nabywcy nastąpi najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----

7. Po oddaniu do użytkowania Budynku nadal mogą trwać prace dotyczące zagospodarowania terenów wokół Budynku (niekolidujące z dostępem do drogi publicznej).-----
8. Strony ustalają, że ostateczne określenie powierzchni Lokalu nastąpi na podstawie pomiaru dokonanego na koszt i staraniem Dewelopera, zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997.-----
9. Jeżeli z pomiaru wynikać będzie, iż powierzchnia Lokalu ulegnie zmianie w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie, to znajdzie to odzwierciedlenie w Cenie Lokalu poprzez odpowiednią jej korektę przy przyjęciu ceny za 1 m² zgodnie z §7 ustęp 1 niniejszej Umowy, o czym Deweloper poinformuje na piśmie Nabywcę, z zachowaniem prawa Nabywcy do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie do 30 dni od daty otrzymania powiadomienia.-----

§11

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy – z zastrzeżeniem postanowień ustępu 7 tego paragrafu:-----
 - a. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, -----
 - 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 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 Ustawy, -----
 - f. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w § 9. ustęp 2 Umowy, -----
 - g. w przypadku zmiany Ceny, spowodowanej zmianą przepisów lub interpretacji w zakresie stawki podatku od towarów i usług (VAT) – na zasadach opisanych w §7 ustęp 7 Umowy, -----
 - h. jeżeli wskutek dokonania obmiaru okaże się, iż powierzchnia Lokalu będzie różnić się od powierzchni ustalonej w Umowie – na zasadach opisanych w §10 ustęp 9 Umowy.
2. W przypadkach, o których mowa w ustępie 1 lit. a) do e) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----
3. W przypadku, wskazanym w ustępie 1 lit. f) powyżej Nabywca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. -----
4. W przypadku, wskazanym w ustępie 1 lit. g) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia powiadomienia o podwyższeniu Ceny spowodowanym zmianą stawki podatku od towarów i usług.-----
5. W przypadku, wskazanym w ustępie 1 lit. h) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania powiadomienia o różnicy

- powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wykazanej w obmiarze w stosunku do powierzchni opisanej w niniejszej Umowie i spowodowanej nią zmiany Ceny. -----
- 6.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: -----
 - a. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,--
 - b. niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
 - 7.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
 - 8.** W przypadku: -----
 - a. odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron zgodnie z punktami 1 lub 6 tego paragrafu, Bank prowadzący Zamknięty Rachunek Powierniczy wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne zgromadzone na tym rachunku niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dyspozycji zwrotu środków z Zamkniętego Rachunku Powierniczego na rachunek Nabywcy nr ____, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 9 - 11 poniżej,-----
 - b. rozwiązania Umowy, w sposób nie przewidziany w punktach 1 i 6 tego paragrafu, Strony przedstawią w Banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Zamkniętym Rachunku Powierniczym, a wpłacanych poprzez ten rachunek. Bank wypłaci środki zgromadzone na w/w rachunku w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy oraz dyspozycji zwrotu środków z Zamkniętego Rachunku Powierniczego na rachunek Nabywcy, wskazany pod lit. a) powyżej, z zastrzeżeniem postanowień pkt 9 i 10 poniżej, przy czym oświadczenie o rozwiązaniu umowy powinno zostać dostarczone do Banku w formie aktu notarialnego. -----
 - 9.** W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, Bank prowadzący Zamknięty Rachunek Powierniczy może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego. -----
 - 10.** Przekazanie środków, o których mowa w pkt 8 powyżej, z zastrzeżeniem pkt 7 powyżej, nastąpi w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania, nie wcześniej jednak niż 7 (siedem) dni roboczych po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków po odstąpieniu lub rozwiązaniu Umowy. -----
 - 11.** Strona odstępująca od Umowy jest zobowiązana do przedstawienia w Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z potwierdzeniem, że zostało ono doręczone drugiej stronie. -----
 - 12.** Strony postanawiają, że w przypadkach opisanych w niniejszym paragrafie, jednocześnie z wypłatą środków z Zamkniętego Rachunku Powierniczego nastąpi wypłata środków wpłaconych przez Nabywcę na rachunek bankowy Dewelopera, zgodnie z postanowieniami tej umowy. -----

1. Nabywca oświadcza, że:-----
- a. odebrał od Dewelopera przed dniem zawarcia Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w tym, między innymi: wzorem umowy deweloperskiej, rzutem kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu i rzutem kondygnacji podziemnej,-----
 - b. Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy, tj.: -----
 - aktualnym odpisem Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
 - kopią mapy połączenia i opisu zmian, wpisanych do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 23 lutego 2017 roku, identyfikator: P.1261.2017.1791, jak również aktualnymi wypisem i wyryssem z rejestru gruntów, obejmującymi działkę numer 607, która powstała z połączenia działek 562/7 i 480/2, wydanymi z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, -----
 - kopią ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa numer 381/2017 z dnia 2 czerwca 2017 roku, zgodnie z którą działki nr 469/11 i 562/5 uległy podziałowi na działki nr 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619 oraz 620,-----
 - kopią decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 września 2017 roku, która stała się ostateczna z dniem 22 września 2017 roku, zatwierdzającej podział działki numer 607 na działki numer 607/1 i 607/2 jak również aktualnymi wypisami i wyrysami z rejestru gruntów, obejmującymi działki numer 607/1 i 607/2,
 - kopią ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa numer 799/2017 z dnia 28 listopada 2017 roku, zgodnie z którą działka nr 607/2 uległa podziałowi na działki nr 607/3, 607/4, 607/5, 607/6 oraz 607/7,
 - kopią aktualnej mapy ewidencyjnej, obejmującej działki numer 470/3, 607/1, 607/3, 607/4, 607/5, 607/6 oraz 607/7, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619 oraz 620, ---
 - kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,-----
 - kopiami Pozwolenia na budowę,-----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata – to jest za rok obrotowy 2015 i 2016,-----
 - projektem architektoniczno-budowlanym,-----
 jak również: -----
 - kopią uchwały Rady Miasta Krakowa numer LIV/728/12 z dnia 12 września 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” wraz z rysunkiem planu,-----
 - kopią decyzji Prezydenta Miasta Krakowa numer 6/2016 z dnia 19 stycznia 2016 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej,-----
 - c. wyraża zgodę na wyodrębnianie z księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, lokali innych niż Lokal bez przenoszenia wpisu roszczenia, które zostanie wpisane zgodnie z wnioskiem zawartym w §13 Umowy, ----
 - d. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, w myśl postanowień §11 pkt 6 Umowy, zobowiązuje się wyrazić zgodę (w formie co najmniej z notarialnym poświadczeniem podpisu) na wykreślenie roszczenia z Księgi Wieczystej, które zostanie wpisane zgodnie z wnioskiem opisanym w §13 Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, -----
 - e. jest mu wiadome, że:-----
 - na kondygnacji podziemnej Budynku, poza miejscami garażowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie) oraz stanowisko do mycia samochodów (które stanowić będzie odrębny lokal lub część

- lokalu garażowego, przy czym współwłaściciel, któremu oddane zostanie to stanowisko do wyłącznego korzystania uprawniony będzie do wykorzystania go do mycia samochodów lub udostępnienia go wybranemu przez siebie podmiotowi w dowolnej formie prawnej na takie cele); natomiast na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku przewidziane są zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale usługowe (niemieszkalne),----
- ogródki/przestrzenie przylegające do lokali usytuowanych na kondygnacji parteru Budynku, balkony, loggie lub tarasy przylegające do lokali oraz miejsca na dachach budynków przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsca w garażu przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, zostaną wyłączone ze wspólnego korzystania oraz zobowiązuje się wyrazić w Umowie Przyrzeczonej zgodę na sukcesywne zawieranie przez Dewelopera oraz osoby należące do kręgu współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*), na mocy których osobom tym przyznane zostaną prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródków/przestrzeni na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, balkonów, loggii, tarasów oraz miejsc na dachach budynków przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsc w garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych, niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, nieodpłatnie lub odpłatnie, a w przypadku zawierania umów odpłatnych zezwoli na pobieranie odpłatności na rzecz Dewelopera oraz zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania wyżej wymienionych czynności, upoważniając pełnomocnika także do bycia drugą stroną czynności i reprezentowania wszystkich stron takiej czynności, zaś na wypadek zbycia przedmiotu umowy zobowiązuje się zapewnić udzielenie opisanych powyżej zgód i pełnomocnictw przez nabywcę; jednocześnie Nabywca zrzeknie się prawa korzystania z ogródków, balkonów, loggii, tarasów oraz miejsc na dachach budynków przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy lub ogólnodostępne,-----
 - kaźdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego posiadającego bezpośredni dostęp do ogródka, przestrzeni na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, balkonu, loggii, tarasu, względnie miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych lub miejsca w garażu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, zobowiązany będzie do utrzymania na własny koszt ogródka / przestrzeni na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych / balkonu / loggii / tarasu / miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych w należytych stanie / miejsca w garażu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, w tym do jego konserwacji, napraw, odśnieżania (co jednak nie dotyczy miejsca na dachu ani w garażu) na własny rachunek oraz do udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw Budynku, w tym – ustawiania rusztowań,-----
 - f. wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji tej Umowy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, zarówno przez Dewelopera jak i Bank, który prowadzi Zamknięty Rachunek Powierniczy, w celu wykonywania umowy dotyczącej tego rachunku, jednocześnie upoważniając ten Bank do przechowywania jego danych osobowych,-----
 - g. przyjmuje do wiadomości, że na dachu Budynku znajdować się będą kominy i instalacje kominowe, jak również miejsca przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, a w garażu – miejsca przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, -----
 - h. wyraża zgodę na ustanowienie i wpisanie w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, służebności opisanych w § 2 ustęp 3 i 4 niniejszej Umowy,-----

- i. został poinformowany o: -----
- zakazie zamieszczania na elewacji zewnętrznej Budynku urządzeń klimatyzacyjnych i chłodniczych, anten satelitarnych, urządzeń alarmowych itp., -----
 - zakazie umieszczania na balkonie, loggii, tarasie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie, loggii, tarasie lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady, -----
 - obowiązku dbałości o ogródek lub przestrzeń na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż znajdują się one co najmniej częściowo na Garażu podziemnym (co generuje obowiązek szczególnej staranności o nieuszkodzenie warstw izolacji i konstrukcji Garażu), w szczególności z obowiązkiem koszenia trawy oraz zachowania zakazu umieszczania na terenie ogródka jakichkolwiek przedmiotów naruszających spójność i estetykę Budynku oraz jego otoczenia, jak również zakazem sadzenia roślin głęboko korzeniących się lub roślin o wysokości większej niż 140 cm, montażu ogrodzeń (innych niż z siatki panelowej) lub konstrukcji o wysokości większej niż 120 cm, -----
 - prawie współwłaścicieli Nieruchomości do wstępu do ogródka / przestrzeni na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym – ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka do zgodności z powyższymi wymogami, w szczególności celem skoszenia trawy, przycięcia roślin, zlikwidowania niewłaściwych ogrodzeń lub konstrukcji, jak i celem naprawy, względnie usunięcia zagrożeń dla warstw izolacji i konstrukcji Garażu, -----
 - obowiązku zachowania jednolitego ładu estetycznego Budynku, -----
w tym w szczególności został poinformowany, że koncepcja Budynku wynikająca z projektu architektonicznego chroniona jest prawami autorskimi a zmiany w elementach architektury i zagospodarowania terenu (w tym zmiana koloru elewacji, pergole, markizy, altany, wysięgniki, anteny satelitarne, wszelkie urządzenia na elewacji – także klimatyzacyjne, chłodnicze lub alarmowe) wymagać będą zgody projektanta Budynku i Dewelopera, -----
- j. zna położenie, planowany obszar i granice, sąsiedztwo oraz opisany powyżej stan Nieruchomości, -----
- k. przyjmuje do wiadomości, że na parterze Budynku oraz budynku sąsiedniego zlokalizowane będą lokale usługowe, które mogą być wykorzystywane na prowadzenie działalności handlowej i wyraża zgodę, aby w ramach takiej działalności w lokalach usługowych prowadzona była sprzedaż artykułów koncesjonowanych, zwłaszcza alkoholu, jak również nie sprzeciwia się, aby właściwy podmiot lub podmioty uzyskały stosowne zezwolenia (koncesje) na sprzedaż artykułów koncesjonowanych, w tym alkoholu wszelkiego rodzaju, -----
- l. przyjmuje do wiadomości, iż w sąsiedztwie Nieruchomości realizowane będą w przyszłości inwestycje, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, -----
- m. przyjmuje do wiadomości oświadczenia Dewelopera złożone w niniejszej Umowie, jak również określone w Umowie obowiązki Dewelopera.-----
- 2.** Stawający oświadczają, że Nabywca został poinformowany, że Przedsięwzięcie Deweloperskie wraz z dotychczas zrealizowanymi i planowanymi etapami Osiedla Mieszkał w Mieście stanowi spójną koncepcję przestrzeni, mającej spełniać – oprócz funkcji mieszkaniowej – również inne funkcje i zaspokajać jego mieszkańcom także inne (poza mieszkaniowymi) potrzeby. W związku z powyższym Deweloper zawarł

w dniu 20 lutego 2017 roku ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Naukowców 1,3,5, w Krakowie umowę w sprawie podziału kosztów utrzymania infrastruktury wspólnej Osiedla Mieszkaj w Mieście w Krakowie, na podstawie której koszty utrzymania urządzeń i części poszczególnych nieruchomości, służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców Osiedla Mieszkaj w Mieście lub członków niektórych wspólnot (lecz więcej niż jednej wspólnoty) będą dzielone na wszystkie Wspólnoty Mieszkaniowe, celem poniesienia przez wszystkich właścicieli lokali, którzy uprawnieni będą z tych urządzeń lub części nieruchomości korzystać. Planowane jest, aby kolejne wspólnoty stawały się stroną powyższej umowy niezwłocznie po ich powstaniu. Kopia umowy dostępna jest do wglądu w siedzibie Dewelopera. -----

§13

1. **Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00002285/0 roszczenia wynikającego z umowy niniejszej na rzecz: _____, imiona rodziców: _____, Pesel: _____/-----
oraz aby przesłał do właściwego sądu dokument stanowiący podstawę wpisu.-----**
2. **Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności.-----**
3. **Jednocześnie Nabywca wyraża zgodę na odłączenie działki lub działek, wydzielonych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o łącznej powierzchni około 1,0950 ha do odrębnej księgi wieczystej lub odrębnych ksiąg wieczystych, a także na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla pozostałej części Nieruchomości wpisów dokonanych na podstawie niniejszej Umowy, względnie -odłączenie działki lub działek stanowiących części Nieruchomości nie związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim do odrębnej księgi wieczystej lub odrębnych ksiąg wieczystych, przy pozostawieniu w dotychczasowej księdze wieczystej działek związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim bez przenoszenia obciążeń (wpisów) dokonanych na podstawie niniejszej Umowy i zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w odrębnym oświadczeniu, jeśli okaże się to konieczne. --**

§14

1. **Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----**
2. **Wszelkie powiadomienia między Stronami wymagają formy pisemnej.-----**
3. **Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami wysyłana będzie na ich adresy wskazane w komparycji tego aktu.-----**
4. **Integralną część Umowy stanowi Prospekt informacyjny wraz z załącznikami do niego (Załączniki numery: 1 - 6), a to: -----**
 - plan zagospodarowania terenu – **Załącznik nr 1**, -----
 - wzór umowy deweloperskiej – **Załącznik nr 2**, -----
 - rzut kondygnacji podziemnej wraz z zaznaczeniem Miejsca Garażowego i Komórki Lokatorskiej - **Załącznik nr 3**,-----

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz określeniem usytuowania Lokalu – **Załącznik nr 4**,-----
- standard wykończenia – **Załącznik nr 5**,-----
- rzut dachu budynku z zaznaczeniem miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych – **Załącznik nr 6**.-----

§15

Strony postanawiają, że koszty niniejszej Umowy, w tym koszty wniosku wieczystoksięgowego oraz wypisów niniejszego aktu Strony ponoszą po połowie, zaś koszty Umowy Przynależonej ponosi w całości Nabywca.-----

§ 16

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w zakresie czynności będącej przedmiotem Umowy Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a Cena zawiera należny podatek od towarów i usług, naliczony w odniesieniu do Lokalu według stawki 8%, zaś w odniesieniu do udziału w Lokalu niemieszkalnym – 23%.-----

§ 17

Notariusz pouczył Strony o odpowiednich przepisach Ustawy, w tym w szczególności o treści art. 13 oraz art. 29 tejże ustawy, a także art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz poinformował Stawających o brzmieniu przepisu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§18

Pobrano:-----

1. opłatę sądową na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego, w kwocie: 150,00 zł,-----
2. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1, 3 i 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.) w kwocie: _____ zł,-----
3. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) w stawce 23% w kwocie: _____ zł.-----

Łącznie pobrano kwotę: _____ .-----

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 123,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów.-----

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