

Repertorium A Nr

/2020

AKT NOTARIALNY

Dnia ____ __ dwa tysiące dwudziestego roku (____-____-2020 r.) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Józefa Friedleina nr 7/11, **przed notariuszem** ____, stawili się:-----

1. ____, imiona rodziców: ____ i ____, 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 2.772.453,00 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 ____ roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie ____, Repertorium A nr ____, -----
adres do doreczeń Dewelopera: 31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41,
2. ____, imiona rodziców: ____ i ____, zamieszkała pod adresem: ____, jak oświadczyła używając jedynie pierwszego imienia, -----
Pesel: ____, -----
legitymująca się dowodem osobistym numer: ____, -----
3. ____, imiona rodziców: ____ i ____, zamieszkały pod adresem: ____, jak oświadczył używając jedynie pierwszego imienia, -----
Pesel: ____, -----
legitymujący się dowodem osobistym numer: ____,-----
ad 2) i ad 3) zwani są dalej także: "**Nabywca**" lub "**Stroną Nabywającą**",-----
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

§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 2019 roku, poz. 1805 z późn. zm.), 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/00600233/3** ("**Księga Wieczysta**") dla nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiecie m. Kraków, gminie Kraków m., w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 40, łącznego obszaru 0,3691 ha, utworzonej z działek numery: 567/11 o powierzchni 0,0436 ha (identyfikator działki: 126102_9.0040.567/11) oraz 567/15 o powierzchni 0,3255 ha (identyfikator działki: 126102_9.0040.567/11), która to nieruchomość zwana będzie w dalszej części niniejszej Umowy również jako: "**Nieruchomość**",-----
 - b. w dziale I-Sp Księgi Wieczystej wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej opisane w **Załączniku numer 2a** do niniejszej Umowy,-----
 - c. w dziale II Księgi Wieczystej jako właściciel ujawniona jest Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, REGON: 270509473, KRS: 0000599210, na podstawie umowy deweloperskiej z dnia 7 stycznia 2019 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Annę Paszkiewicz, Rep. A numer 112/2019, przy czym podstawa powyższa została powołana omyłkowo, albowiem nabycie powyższej nieruchomości nastąpiło w istocie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2014 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Waldemara Wajdę, notariusza w Krakowie, Rep. A numer 4958/2014,-----
 - d. w dziale III Księgi Wieczystej wpisane są służebności opisane w **Załączniku numer 2b** do niniejszej Umowy oraz roszczenia i wzmianki dotyczące wniosków o wpis/wykreślenie/zmianę roszczeń wynikających z umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży zawartych przez Spółkę,-----
 - e. dział IV Księgi Wieczystej wolny jest od wpisów obciążeń i wzmianek o wnioskach,---- przy czym oświadcza, iż nie można wykluczyć, iż w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości będą wpisywane roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie na ich rzecz hipotek, 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 objętej Księgą Wieczystą,-----
 - c. stan prawny ujawniony w Księdze Wieczystej zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, z zastrzeżeniem 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 byłyby Nieruchomość, z zastrzeżeniem toczących się i planowanych postępowań dotyczących budowy sieci mediów lub ich przyłączy, jak również postępowań o wydanie pozwoleń na budowę, dotyczących nieruchomości sąsiednich, 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 z Usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U, -----
- j. Nieruchomość znajduje się w rejonie ulicy Wizjonerów, zaliczonej 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, z tym że dostęp do tej drogi publicznej następował będzie poprzez działkę nr 567/11, stanowiącą część Nieruchomości, jak również przez działki numery: 567/10 i 567/9 oraz 567/18 i 567/17 (które zostały lub zostaną obciążone stosownymi służebnościami na rzecz każdego właściciela Nieruchomości), na których urządzone zostaną drogi wewnętrzne wraz ze zlokalizowanymi na działce nr 567/18 wjazdami/wyjazdami do Garażu podziemnego w Budynku,-----
- k. do Nieruchomości doprowadzone będą sieci lub przyłącza centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, teletechniki, zgodnie z treścią opisanego poniżej Pozwolenia na budowę, -----
- 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 345/2017 z dnia 2 października 2017 roku wyraził zgodę na wyłączenie - między innymi - 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 4.395,07 zł, 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, poz. 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 prowadzonej dla Nieruchomości wpisane zostaną – po ich uprzednim ustanowieniu służebności opisane w **Załączniku numer 2c** do niniejszej Umowy,-----
- b. w dziale I-Sp Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wpisane zostaną ewentualnie – po ich uprzednim ustanowieniu – między innymi służebności opisane w **Załączniku numer 2d** do niniejszej Umowy.-----
- 4.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w dziale III Księgi Wieczystej mogą być ujawnione: -----
- a. służebności przesyłu – w szczególności dodatkowe służebności przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie, dodatkowe służebności przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie oraz dodatkowe służebności przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,-----
- b. służebności gruntowe związane z prawidłowym funkcjonowaniem lokali w Budynku, względnie okolicznych nieruchomości,-----
- c. 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, 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 postojowych w Garażu / komórek lokatorskich w Garażu / ogródków / balkonów / 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.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że opisane w niniejszej Umowie Przedsięwzięcie deweloperskie finansowane jest obecnie w całości ze środków własnych Dewelopera, w związku z czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami, zwłaszcza hipoteką zabezpieczającą wiarygodność banku o spłatę zaciągniętego przez Dewelopera kredytu.-----

§3

- Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1.** na podstawie decyzji numer 163/6740.1/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2018 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę, dotyczącej zamierzenia budowlanego pn: "Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, usługą w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami: wentylacji i oddymiania, c.o., źródła ciepła, wod.-kan., elektryczną i niskoprądową; przy ulicy

Wizjonerów w Krakowie, budowany w etapach na działce nr 567/2, obręb 40 Krowodrza. Etap II", zmienionej decyzją numer 838/6740.1/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2020 roku w sprawie zmiany decyzji pozwolenia na budowę numer 163/6740.1/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku (które to decyzje zwana są łącznie "**Pozwoleniem na budowę**") oraz uzupełniająco na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa numer 165/6740/.1/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku, 169/6740.1/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku, 2427/6740.1/2017 z dnia 19 grudnia 2017 roku oraz 163/6740.1/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku, zatwierdzających projekty budowlane i udzielających Deweloperowi pozwolenia 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 opisane 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 działce nr 567/15, wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami, położony w Krakowie przy ulicy Kompozytorów 3, zwany dalej również: "**Budynkiem**", przy czym: -----
 - Budynek posiadać będzie 2 (dwie) kondygnacje podziemne i 8 (osiem) kondygnacji nadziemnych w segmencie północnym, zaś segment południowy posiadać będzie 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych; elementem Budynku będzie również wyodrębniona część usługowa, o jednej kondygnacji nadziemnej,-----
 - Budynek będzie posiadał dwa wjazdy-wyjazdy do Garażu wielostanowiskowego (zwanego dalej: "**Garażem**") obejmującego około 126 (sto dwadzieścia sześć) miejsc postojowych oraz około 72 (siedemdziesiąt dwie) komórki lokatorskie, który to Garaż, znajdujący się w kondygnacjach podziemnych Budynku, stanowić będzie część wspólną Nieruchomości obejmującej Przedsięwzięcie deweloperskie, -----
2. w Budynku znajdować się będzie 91 (dziewięćdziesiąt jeden) 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 kondygnacjach podziemnych Budynku, poza miejscami postojowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie), natomiast na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku (parterze) przewidziane są zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale usługowe (niemieszkalne); lokale usługowe (niemieszkalne) są również przewidziane w wyodrębnionej części usługowej o jednej kondygnacji nadziemnej,-----
4. do niektórych lokali usytuowanych na parterze Budynku przylegać będą ogródki lub przestrzenie na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, zaś do pozostałych lokali mieszkalnych przylegać będą balkony (z tym, że do kilku lokali na wyższych kondygnacjach - tarasy), z których to ogródków/tarasów/balkonów/przestrzeni na zasadzie wyłączności korzystać będą odpowiednio każdocześni właściciele tych lokali, z obowiązkiem: -----

- zachowania zakazu umieszczania na balkonie/tarasie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie/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 należyтым 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 zielen ekstensywna oraz urządzenia służące do obsługi Budynku i lokali, jak również miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali znajdujących się na VII i VIII kondygnacji północnego segmentu Budynku oraz IV i V kondygnacji południowego segmentu Budynku, w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych,-----
 6. w Garażu znajdować się będą miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli niektórych lokali znajdujących się na pierwszej nadziemnej kondygnacji Budynku (parterze), w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, ----
 7. niektóre lokale znajdujące się na kondygnacjach od II do VI posiadające balkony z pełną zabudową wyposażone będą w otwory w konstrukcji żelbetowej lub murowej Budynku, umożliwiające montaż instalacji klimatyzacyjnej, zaś w lokalach niewyposażonych w takie otwory montaż instalacji klimatyzacyjnej nie będzie dopuszczalny, ani możliwy, -----
 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 nr 1** 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 Umowy. -----

§5

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na ___ kondygnacji nadziemnej (___ piętrze) Budynku 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 / tarasu,--
2. szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń Lokalu zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest Lokal, stanowiący **Załącznik nr 3** 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 o numerach: 567/11 o pow. 0,0436 ha oraz 567/15 o pow. 0,3255 ha, objętych Księgą Wieczystą 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 2020 roku, poz. 532 z późn. zm.), zwany dalej również: "**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**",-----
 5. na kondygnacjach podziemnych Budynku usytuowane będą stanowiące część wspólną pomieszczenia niemieszkalne – **Garaż**, przy czym **Nabywcy** będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer ___ na parkingu podziemnym położonym na poziomie -1 / -2 w **Garażu** oraz komórki lokatorskiej numer ___ na parkingu podziemnym położonym na poziomie -1 / -2 w **Garażu**, zaś **Nabywcy** nie będzie przysługiwać prawo do korzystania z pozostałych miejsc postojowych na parkingu podziemnym położonym w **Garażu** ani z pozostałych komórek lokatorskich w **Garażu**, z uwagi na fakt, iż miejsca te / te komórki lokatorskie zostaną oddane do wyłącznego korzystania osobom trzecim, na co **Nabywca** wyraża zgodę. -----

§6

1. działający w imieniu Spółki pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku na działce nr 567/15 a także do wyodrębnienia z Budynku – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 tego paragrafu – Lokalu, jak również przeniesienia prawa własności Lokalu 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 Przymierzoną**", 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 Kompozytorów 3, na w/o Nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie księga wieczysta nr KR1P/00600233/3, 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 obciążeniami wymienionymi w §2 tego aktu – całą wyżej opisaną nieruchomością stanowiącą Lokal oraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w § 7 ustęp 1 niniejszej Umowy, a małżonkowie ____ Lokal oraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej za podaną Cenę nabędą, 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: -----
- a) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego oznaczonego roboczym numerem ____ na parkingu podziemnym znajdującym się w kondygnacji -1 / -2 Budynku (w Garażu) zaznaczonego na Załączniku nr 4a/4b do Prospektu informacyjnego, -----
- b) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z komórki lokatorskiej o powierzchni ____ m² (____ metra kwadratowego), oznaczonej roboczym numerem ____, znajdującej się w pomieszczeniu niemieszkalnym Budynku w kondygnacji -1 / -2 Budynku (w Garażu), zaznaczonej na Załączniku nr 4a/4b do Prospektu informacyjnego, -----
- c) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka / balkonu / tarasu przylegającej/go do Lokalu, zaznaczonego na Załączniku nr 3 do Prospektu informacyjnego, -----
- d) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca na dachu / na balkonie Budynku przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych zaznaczonego na Załączniku nr 6 do Prospektu informacyjnego. -----

§7

1. Strony uzgadniają, że łączna cena za wszystkie świadczenia objęte niniejszą Umową, zwana dalej również: "**Cena**", obejmująca w szczególności cenę nabycia **Lokalu** z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, jak również prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonu/tarasu/komórki lokatorskiej w Garażu/miejsca postojowego w Garażu/miejsca na dachu przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji/miejsca na balkonie przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji wynosi ____.**000,00 zł** (____ tysięcy złotych) i została ona ustalona na podstawie: ----
- a) **Ceny Lokalu** wynoszącej ____ zł (____), zawierającej również wynagrodzenie za prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonu/tarasu/miejsca na dachu /balkonie przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji, określonej w oparciu o cenę jednego metra kwadratowego Lokalu w wysokości ____ zł (____), zwaną dalej również: "**Cena Lokalu**",-----
- b) wynagrodzenia za prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej w Garażu wynoszącego ____.**000,00 zł** (____ złotych),-----
- c) wynagrodzenia za prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego na parkingu podziemnym (w Garażu) wynoszącego ____.**000,00 zł** (____ złotych).-----
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. W ustalonej wyżej **Cenie** wliczona jest wartość wykończenia Lokalu (dokonana w standardzie zgodnym z **Załącznikiem nr 5** do Prospektu Informacyjnego).-----
4. 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 (w sposób wyraźny lub poprzez milczącą akceptację) 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 lub uwzględnienia zmienionej ceny w umowie przyrzeczonej.-----
5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że stosownie do treści przepisu art. 4 Ustawy Deweloper zawarł w dniu 4 lipca 2019 roku z mBankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej: "**Bankiem**") Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr 283292/168/19/07 "Collect" zapewniającą Nabywcy jeden ze środków ochrony - otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: 86 1140 1081 0000 2832 9200 1011, zwany: "**Otwartym Rachunkiem Powierniczym**".-----
6. 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 Otwarty Rachunek Powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z Otwartego Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane; w zakresie kontroli, o której mowa powyżej, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji; koszty kontroli ponosi Deweloper, -----
 - Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Otwartego Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.-----

§8

1. Nabywca zobowiązuje się do wpłaty części Ceny w kwocie .**000,00 zł** (złotych) na indywidualny Otwarty Rachunek Powierniczy o numerze , w terminie do trzech dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy,-----
*Nadto pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że Nabywca wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera część Ceny 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 Otwarty Rachunek Powierniczy. -----

2. Strony postanawiają, że część kwoty określonej w ustępie 1. powyżej w wysokości ____ zł (____ złotych), z chwilą uznania nią wyżej wymienionego rachunku, stanowić będzie zadek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego ("**Zadek**"). W związku z powyższym, w razie niewykonania niniejszej Umowy przez jedną ze Stron, druga Strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od Umowy odstąpić (z tym zastrzeżeniem, że wyznaczenie terminu dodatkowego określonego Ustawą jest niezbędne w przypadkach wskazanych w §11 ustęp 3 i 6) i otrzymany Zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. -----
Jednakże Zadek 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, spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług – a więc zmiany przewidzianej w §7 ustęp 4 niniejszej Umowy, lub
 - b. jeśli odstąpienie od Umowy dokonane zostanie przez Nabywcę z powodu zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o mniej niż 3,00% (trzy procent) – a więc zmiany przewidzianej w §10 ustęp 11 Umowy – w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie, lub
 - c. jeśli odstąpienie od Umowy nastąpi w sytuacjach określonych w §11 ustęp 1 punkt a)-e) niniejszej Umowy. -----
W przypadku zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Zadek zostanie zaliczony na poczet Ceny. -----
3. Nabywca zobowiązuje się do wpłaty pozostałej części Ceny w kwocie ____,00 zł (____ złotych) na indywidualny Otwarty Rachunek Powierniczy o numerze ____, w następujących terminach: -----
 - a) część Ceny w kwocie ____,00 zł (____ złotych) – w terminie do dnia ____ roku, -----
 - b) część Ceny w kwocie ____,00 zł (____ złotych) – w terminie do dnia ____ roku, -----
 - c) część Ceny w kwocie ____,00 zł (____ złotych) – w terminie do dnia ____ roku, -----
 - d) pozostała część Ceny w kwocie ____,00 zł (____ złotych) – w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania od Dewelopera pisemnego lub przesłanego pocztą elektroniczną zawiadomienia o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, -----
4. Pełnomocnik Dewelopera wskazuje, że wszelkie płatności dotyczące Ceny winny być dokonywane przez Nabywcę w formie przelewów na wskazany wyżej indywidualny Otwarty Rachunek Powierniczy z podaniem w tytule przelewów imienia i nazwiska Nabywcy, a także z podaniem numeru Lokalu, jak również numeru Repertorium A niniejszej Umowy. -----
5. Nabywca oświadcza, że akceptuje stosowanie przez Dewelopera faktur elektronicznych i upoważnia go do przesyłania faktur elektronicznych za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: _____.

§9

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
 - a. rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 14 marca 2018 roku, -----
 - b. zakończenie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi w terminie do dnia 30 czerwca 2021 roku. -----

2. Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przymierzonej najpóźniej do **dnia 31 sierpnia 2021 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 4 Umowy. -----
3. O terminie i miejscu zawarcia Umowy Przymierzonej Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń na co najmniej 7 (siedem) dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przymierzonej. -----
4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w kwocie 150,00 zł (stu pięćdziesięciu złotych) za każdy pełny miesiąc zawinonego przez Dewelopera opóźnienia w zawarciu Umowy Przymierzonej, natomiast Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) za każdy pełny miesiąc zawinonego przez Nabywcę opóźnienia w zawarciu Umowy Przymierzonej. Każdej ze Stron przysługiwać będzie również prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.--

§10

1. Strony postanawiają, że zawarcie Umowy Przymierzonej poprzedzone zostanie odbiorem Lokalu przez Nabywcę, zwanym dalej również: "**Odbiorem Lokalu**", w terminie najpóźniej do dnia **31 sierpnia 2021 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. -----
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. W przypadku, jeśli Nabywca nie będzie mógł uczestniczyć w Odbiorze Lokalu w dacie wyznaczonej przez Dewelopera, Nabywca poinformuje o tym Dewelopera niezwłocznie, zaś Deweloper wyznaczy ponownie datę Odbioru Lokalu w sposób określony powyżej. -----
4. 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. -----
5. Fakt zgłoszenia lub braku zgłoszenia ewentualnych wad Lokalu, w tym wad wykończenia Lokalu, nie uchybia uprawnieniom Nabywcy z tytułu rękojmi, obowiązującym na zasadach ogólnych. -----
6. 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. -----
7. 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. -----
8. 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. -----
9. Po oddaniu do użytkowania Budynku nadal mogą trwać prace dotyczące zagospodarowania terenów wokół Budynku (niekolidujące z dostępem do drogi publicznej), zaś Nabywcy znane są plany dotyczące budowy na sąsiednich nieruchomościach oraz uciążliwości jakie mogą z tego wyniknąć. -----
 10. Strony ustalają, że ostateczne określenie powierzchni Lokalu nastąpi na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 z późniejszymi zmianami. Powierzchnia użytkowa uwzględnia powierzchnię elementów nadających się do demontażu i rozbiórki (rury, kanały i ścianki działowe), nie uwzględnia natomiast powierzchni pod ścianami wydzielającymi pomieszczenia sanitarne, jak również powierzchni otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.
 11. Jeżeli z pomiaru wynikać będzie, iż powierzchnia Lokalu ulegnie zmianie w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie, to znajdzie to odzwierciedlenie odpowiednio w Cenie Lokalu poprzez odpowiednią jej korektę przy przyjęciu odpowiednich cen za 1 m² zgodnie z §7 ustęp 1 punkt a) 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. W terminie 30 (trzydzieści) dni od otrzymania informacji o zmianie Ceny Lokalu, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy albo wyrazić (w sposób wyraźny lub poprzez milczącą akceptację) wolę zapłaty wyższej Ceny Lokalu. 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 Lokalu, a w konsekwencji – łącznej Ceny), Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do niniejszej Umowy lub uwzględnienia zmienionej Ceny Lokalu i łącznej Ceny w Umowie Przyrzeczonej. -----

§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 niniejszej 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 4 niniejszej Umowy,-----
- h. jeżeli wskutek dokonania obmiaru okaże się, iż powierzchnia Lokalu będzie różnić się od powierzchni ustalonej w niniejszej Umowie – na zasadach opisanych w §10 ustęp 11 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, wykazanej w obmiarze w stosunku do powierzchni opisanej w niniejszej Umowie i spowodowanej nią zmiany Ceny Lokalu, a w konsekwencji – łącznej 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 jest złożone co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości rozszczenia 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 Otwarty Rachunek Powierniczy wypłaci Nabywcy przypadające mu środki zgromadzone (pozostałe) na tym rachunku niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dyspozycji zwrotu środków z Otwartego Rachunku Powierniczego, złożonej co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym – na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, z zastrzeżeniem postanowień ustępów 9 – 12 poniżej; pozostałe wpłacone przez Nabywcę i podlegające zwrotowi środki pieniężne zostaną zwrócone przez Dewelopera na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie do ____ (____) dni od dnia odstąpienia od Umowy i wskazania numeru rachunku bankowego, -
- b. rozwiązania Umowy w sposób nie przewidziany w punktach 1 i 6 tego paragrafu, Strony złożą w Banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Otwartym Rachunku Powierniczym, a wpłacanych poprzez ten rachunek – w formie pisemnej z podpisami notarialnie

poświadczonymi. Bank wypłaci środki zgromadzone na w/w rachunku niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy, o których mowa powyżej oraz dyspozycji zwrotu środków z Otwartego Rachunku Powierniczego na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, z zastrzeżeniem postanowień pkt 9 i 10 poniżej; pozostałe wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne, jeśli zostanie to uzgodnione i w kwocie uzgodnionej przez Strony, zostaną zwrócone przez Dewelopera na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie do ___ dni od dnia rozwiązania Umowy, innego niż opisane w ustępach 1 lub 6 niniejszego paragrafu odstąpienia od umowy i wskazania numeru rachunku bankowego. -----

9. W każdym czasie Nabywca uprawniony jest do poinformowania Banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy, w drodze oświadczenia, o numerze rachunku Nabywcy oraz o zmianach rachunku Nabywcy – przy czym oświadczenie takie będzie skuteczne i wiążące dla Banku, o ile złożone będzie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, względnie z podpisami poświadczonymi przez uprawnionego pracownika Banku (to jest podczas osobistej wizyty w Banku).-----
10. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wiarygodności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, Bank prowadzący Otwarty Rachunek Powierniczy może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego, a do czasu uzyskania potwierdzenia – wstrzymać się z wypłatą środków. -----
11. Przekazanie środków, o których mowa w ustępie 8. powyżej, z zastrzeżeniem ustępu 7. powyżej, nastąpi po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków po odstąpieniu lub rozwiązaniu Umowy.-----
12. Strona odstępująca od Umowy jest zobowiązana do przedstawienia w Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z potwierdzeniem, że zostało ono doręczone drugiej Stronie. -----

§12

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 podziemnych,-----
 - b. Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy, tj.: -----
 - aktualnym odpisem Księgi Wieczystej numer KR1P/00600233/3 obejmującej Nieruchomość,-----
 - kopią aktualnej mapy ewidencyjnej, obejmującej działki numer 590, 592, 567/3, 567/4, 567/5, 567/6, 567/7, 567/8, 567/9, 567/10, 567/11, 567/12, 567/13, 567/14, 567/15, 567/16, 567/17, 567/18 oraz 567/19,-----
 - kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,-----
 - kopią Pozwolenia na budowę, -----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
 - 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 345/2017 z dnia 2 października 2017 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej,---
- c. wyraża zgodę na wyodrębnianie z Księgi Wieczystej lokali innych niż Lokal, bez przenoszenia wpisu roszczenia, które zostanie wpisane zgodnie z żądaniem zawartym w §13 Umowy,-----
- d. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, w myśl postanowień §11 ustęp 6 Umowy, zobowiązuje się wyrazić zgodę (w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym) 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 kondygnacjach podziemnych Budynku, poza miejscami postojowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie), natomiast na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku (parterze) przewidziane są zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale usługowe (niemieszkalne),----
 - miejsca postojowe w Garażu/komórki lokatorskie w Garażu/ogródki/przestrzenie przylegające do lokali usytuowanych na kondygnacji parteru Budynku, balkony lub tarasy przylegające do lokali oraz miejsca na dachu Budynku 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 Przynależonej 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 miejsc postojowych w Garażu/komórek lokatorskich w Garażu/ogródków/przestrzeni na infrastrukturę służącą obsłudze klientów lokali niemieszkalnych, balkonów, tarasów oraz miejsc na dachu Budynku 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 a także na zmianę zawartej umowy na warunkach ustalonych przez Dewelopera z osobami trzecimi, które jednak w żaden sposób nie mogą naruszać uprawnień jakie winny przysługiwać Nabywcy zgodnie z treścią niniejszej Umowy; jednocześnie Nabywca zrzeknie się prawa korzystania z miejsc postojowych w Garażu/komórek lokatorskich w Garażu/ogródków, balkonów, tarasów oraz miejsc na dachu Budynku przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, miejsc na balkonach przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsc w Garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy lub ogólnodostępne; na wypadek zbycia przedmiotu umowy Nabywca zobowiązuje się zapewnić udzielenie opisanych powyżej zgód przez nabywcę. Strony ustalają również, że zgodnie z życzeniem Nabywcy, w celu uzyskania przez Nabywcę możliwości nie angażowania go do czynności zawieranych z pozostałymi klientami Dewelopera, w celu umożliwienia dokonywania czynności związanych z zawieraniem umów *quoad usum* bądź ich zmianą, a także związanych z podziałami lub łączeniem lokali, ustanowieniem koniecznych służebności opisanych w Umowie, dokonywania sprostowania udziałów może zostać udzielone Spółce pełnomocnictwo do dokonywania powyższych czynności w imieniu Nabywcy oraz pozostałych współwłaścicieli lokali, -----

- kaźdoczesny wlaściciel lokalu posiadajacego bezpośredni dostep do ogrodka, przestrzeni na infrastrukture słuźacą obsłudze klientow lokali niemieszkalnych, balkonu, tarasu, miejsca postojowego w Garażu, komorki lokatorskiej w Garażu, wzglednie miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urzadzzen klimatyzacyjnych lub miejsca w Garażu przeznaczonego na instalacje urzadzzen klimatyzacyjnych, zobowiazany bedzie do utrzymania na wlasny koszt ogrodka / przestrzeni na infrastrukture słuźacą obsłudze klientow lokali niemieszkalnych / balkonu / tarasu / miejsca postojowego w Garażu / komorki lokatorskiej w Garażu / miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urzadzzen klimatyzacyjnych / miejsca w Garażu przeznaczonego na instalacje urzadzzen klimatyzacyjnych w nalezytym stanie, w tym do jego konserwacji, napraw, odsniezania (co jednak nie dotyczy miejsca na dachu ani w Garażu) na wlasny rachunek oraz do udostepnienia celem przeprowadzenia remontow i napraw Budynku, w tym – ustawiania rusztowan,-----
- f. wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji tej Umowy zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zarówno przez Dewelopera, notariusza sporządzającego Umowę, jak i Bank, który prowadzi Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, w celu wykonywania umowy dotyczącej tego rachunku, jednocześnie upoważniając te podmioty do przechowywania jego danych osobowych, przy czym dane Nabywcy mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego; podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z Umowy,-----
- g. wyraża zgodę na przekazanie kopii wypisu aktu notarialnego obejmującego niniejszą Umowę do Banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy,-----
- h. 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,-----
- i. wyraża zgodę na ustanowienie i wpisanie w dziale III Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, służebności opisanych w § 2 ustęp 3 i 4 i załączniku numer 2c do niniejszej Umowy,-----
- j. został poinformowany o:-----
 - zakazie zamieszczania na elewacji zewnętrznej Budynku urządzeń klimatyzacyjnych i chłodniczych (za wyjątkiem miejsc na balkonach do tego przewidzianych dla niektórych lokali wyposażonych w balkony o pełnej zabudowie), anten satelitarnych, urządzeń alarmowych itp.,-----
 - zakazie umieszczania na balkonie, tarasie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie, 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 należytym 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 ich 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 Wspólnej 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 oraz jego otoczenia, 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,-----
- k. zna położenie, planowany obszar i granice, sąsiedztwo oraz opisany powyżej stan Nieruchomości, -----
- l. przyjmuje do wiadomości, że na parterze Budynku zlokalizowane będą lokale usługowe, które mogą być wykorzystywane na prowadzenie działalności handlowej lub usługowej 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, -----
- m. przyjmuje do wiadomości, iż w sąsiedztwie Nieruchomości realizowane będą w przyszłości inwestycje, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, -----
- n. przyjmuje do wiadomości oświadczenia Dewelopera złożone w niniejszej Umowie, jak również określone w niniejszej Umowie obowiązki Dewelopera.-----
- 2.** Stawający oświadczają, że Nabywca został poinformowany, że Przedsięwzięcie Deweloperskie wraz z dotychczas zrealizowanymi i planowanymi etapami Osiedla Mieszkaj 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. Stronami powyższej umowy stały się następnie Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Wizjonerów 2 i Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Wizjonerów 4. Planowane jest, aby kolejne wspólnoty stawały się stroną powyższej umowy niezwłocznie po ich powstaniu. Kopia umowy dostępna jest do wglądu w siedzibie Dewelopera. -----

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/00600233/3, 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.-----**

§14

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, przy czym zmiana adresu powołanego w komparycji niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i wymaga jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony.-----
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:-----
 - a) **Załącznik numer 1** – 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 z zaznaczeniem Lokalu oraz określeniem usytuowania Lokalu – **Załącznik nr 3**,-----
 - rzut kondygnacji podziemnej -1 Budynku wraz z zaznaczeniem Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej w Garażu – **Załącznik nr 4a**,-----
 - rzut kondygnacji podziemnej -2 Budynku wraz z zaznaczeniem Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej w Garażu – **Załącznik nr 4b**,-----
 - standard wykończenia – **Załącznik nr 5**,-----
 - rzut dachu budynku z zaznaczeniem miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych – **Załącznik nr 6**.-----
 - b) **Załącznik numer 2** – służebności, a to:-----
 - wykaz służebności stanowiących uprawnienie, wpisanych w dziale I-Sp Księgi Wieczystej – **Załącznik nr 2a**,-----
 - wykaz służebności obciążających Nieruchomość, wpisanych w dziale III Księgi Wieczystej – **Załącznik nr 2b**,-----
 - wykaz planowanych do ustanowienia służebności obciążających Nieruchomość – **Załącznik nr 2c**,-----
 - wykaz służebności planowanych do ustanowienia na rzecz Nieruchomość (jako nieruchomości władnącej) – **Załącznik nr 2d**.-----
 - c) **Załącznik numer 3** – ____ .-----

§15

Strony postanawiają, że koszty niniejszej Umowy, w tym koszty wniosku wieczystoksięgowego oraz wypisów niniejszego aktu Strony ponoszą po połowie, zaś koszty Umowy Przyrzeczonej 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 według stawki 8%. -----

§ 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 z późn. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 z późn. 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 2020 roku, poz. 106 z późn. zm.) 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.-----