

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO  
I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU  
ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI GARAŻU**

zawarta w Krakowie w dniu ...-...-2018 roku, pomiędzy:

**HENNIGER INVESTMENT Spółką Akcyjną** z siedzibą: 31-351 Kraków, ul. Katowicka 41, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS 0000599210, REGON 270509473, NIP 6350000742, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym w wysokości 2.768.453,00 złotych, zwaną w dalszej części **Umowy Deweloperem** lub **Spółką** reprezentowaną przez .....– pełnomocnika, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia ... roku,

a

**Panem** ... zamieszkałym: ..., legitymującym się dowodem osobistym numer ... wydanym przez ... oraz numerem PESEL ..., zwanym w dalszej części niniejszej **Umowy Nabywcą**.

o następującej treści:

**§ 1**

**(INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI, OŚWIADCZENIA DEWELOPERA)**

1. Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW nr KR1P/00002285/0**, zwaną dalej również „**Księgą wieczystą**”, dla nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, gmina Kraków, powiat Miasto Kraków, obręb 40 (czterdzieści), składającej się z działek o nr **607/6** o powierzchni 0,0554 ha i **607/7** o powierzchni 1,0356 ha, o łącznej powierzchni 1,0910 ha, zwanej dalej również „**Nieruchomością**”, w której to księdze, zgodnie z treścią wpisów ujawnionych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w ramach Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych:
  - a) w dziale I-O ujawnione są wzmianki: Dz.Kw./KR1P/119883/17/1, Dz.Kw./KR1P/130132/17/1, Dz.Kw./KR1P/2208/18/1 i Dz.Kw./KR1P/100191/18/1 – dotyczące sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości,
  - b) w dziale I -Sp 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 każdego 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.
- c) w dziale II w dziale II Księgi Wieczystej jako właściciel wpisana jest Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, REGON 270509473 na podstawie: umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2014 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Waldemara Wajdę, Repertorium A nr 4948/14, postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 25 października 2016 roku o sprostowaniu usterki wpisu (DZKW/KR1P/00054025/16) oraz odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 czerwca 2016 roku,
- d) w dziale III wpisane są:
- roszczenia oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis/wykreślenie/zmianę roszczeń wynikających z umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży zawartych przez Spółkę,
  - 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

proceeding of exploitation works, repair works, in particular reconstruction, extension of network, repairs, conservation and removal of failures (right of access), - enabling connection to the water supply network for owners of plots adjacent to the water supply network, - enabling connection to the water supply network and extension of the water supply network,

- on behalf of the Municipal Energy Heat Company with its head office in Krakow – non-transferable and non-limited in time service of the transmission line, according to the attached to the act of annex 1a and 1b, consisting of: a) construction and exploitation of the heating infrastructure, i.e. heating network 2 x dn 300 in the strip of width not greater than 4.1 m and length 402.23 m, for which the total service area of the transmission line for the ww. heating infrastructure amounts to 1.401.51 m<sup>2</sup>, b) authorization of the Company under the name: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna with its head office in Krakow to: construction of ww., and then access to heating facilities, for the purpose of carrying out works related to their exploitation, conservation, carrying out repair - modernization works, and also for the purpose of removal of failures, construction in the future, on the real estate burdened, on the basis of the above mentioned heating facilities, new sections of the network and heating facilities, for the needs of power supply in energy heating other objects, connected to the heating system of the company, c) obligation of the owner of the real estate burdened, restrictions and prohibitions resulting from the placement and maintenance of heating facilities on the site, resulting from the appropriate technical - legal provisions, d) authorization of the Company under the name: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna with its head office in Krakow to temporary exclusion from the use of roads, parking lots and sidewalks located on the real estate burdened, in the event of a failure or repair of the infrastructure heating network, for the purpose of carrying out repair works, with the exclusion of the company's liability for all damages, difficulties and restrictions related to this, for which each time access to the site by the company for the purpose of carrying out the above mentioned works within the established service of the transmission line, with the exception of works related to the removal of failures that occurred at heating facilities, to be carried out with the participation and after the prior notification of the owner of the real estate, on their terms and scope, and also after each time access to the site of the real estate burdened for the purpose of carrying out the above mentioned works, the company will be obliged to bring the site to the state before its occupation, and also in the strips covering the established service of the transmission line excluded is the realization of intentions inconsistent with the appropriate technical-legal provisions, for which other intentions in the strips of service of the transmission line, in particular the realization of objects easily dismantled (especially places of stops, exits, exits, greenhouses) is allowed, however with the preservation of the possibility of access to heating facilities in the event of a failure of them, and also in accordance with the appropriate technical-legal provisions, in the strips of service of the transmission line it is also possible to place other heating facilities of the technical infrastructure,
- on behalf of the Municipal Energy Heat Company with its head office in Krakow – non-transferable and non-limited in time service of the transmission line, according to the attached to the act of annex graphic, consisting of the right of use and: a) construction and exploitation of the heating infrastructure, i.e. heating network 2 x Dn 65, installation and heating facilities in the strip of width not greater than 2.4 m and length 40.16 m, for which the total service area of the transmission line for the ww. heating infrastructure amounts to 87.46 m<sup>2</sup>, b) authorization of the Company under the name: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna with its head office in Krakow to: construction of the above mentioned heating network, installation and heating facilities, and then access to heating facilities, for the purpose of carrying out works related to their exploitation, conservation, carrying out repair - modernization works, and also for the purpose of

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,

- na rzecz Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie 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 niniejszego aktu notarialnego mapą, nieograniczona czasem, nieodpłatna służebność przesyłu, polegająca na: a. zainstalowaniu i pozostawieniu w gruncie działki nr 607/2, obręb nr 40, jednostka ewidencyjna Krowodrza, przewodu sieci wodociągowej dn 200 mm, b. 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, c. zapewnienie 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 rzecz Spółki pod firmą: Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie nieograniczona w czasie służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej działki nr 607/7 o powierzchni 1,0356 ha oraz 607/6 o powierzchni 0,0554 ha zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym, polegająca na prawie posadowienia na działce 607/7 i 607/6 w pasach o szerokości 1,6 m (jeden i sześć dziesiątych metrów), oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik numer 1 kolorem czerwonym linii kablowych SN i NN (przewodów elektroenergetycznych), jak również na prawie ich eksploatacji tj. niezbędnych napraw, przeglądów i konserwacji, remontów,

modernizacji, przebudowy i rozbudowy (w szczególności dotyczącej zasilenia okolicznych nieruchomości), a także dostępu do wyżej wymienionych urządzeń energetycznych celem wykonywania powyższych prac oraz celem umożliwienia zapewnienia zasilania w energię elektryczną: obiektów posadowionych na działce nr 607/7, obiektów posadowionych na działce nr 607/5, obiektów posadowionych na innych działkach, zwłaszcza na działce 607/1, oświetlenia ulicznego,

e) w dziale IV Księgi Wieczystej wpisane są:

- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, do kwoty 588.000,00 zł (pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych) na nieruchomości lokalowej, jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego, celem zabezpieczenia kredytu, odsetek i roszczeń z tytułu umowy kredytu udzielonego .....; umowa kredytu nr .....
- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Gdyni, do kwoty 665.900,00 zł (sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset złotych), celem zabezpieczenia kredytu, odsetek, prowizji, opłat, kosztów i świadczeń ubocznych z tytułu umowy kredytu udzielonego .....; umowa kredytu nr .....
- wzmianki dotyczące wniosków o wpis roszczeń o ustanowienie hipotek – które nie dotyczą przedmiotów niniejszej **Umowy**,

f) nadto w działach: I-O, II i III ujawniona jest wzmianka REP.C./NOTA/928740/18, dotycząca wniosku wieczystoksięgowego złożonego w związku z zawarciem niżej opisanej **Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu**.

2. Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że aktem notarialnym z dnia 13 listopada 2018 roku, sporządzonym przez notariusza Annę Paszkiewicz z Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ul. Friedleina 7/11 (Rep. A numer 8290/2018) zawarte zostały ustanowienie odrębnej własności lokali, umowa przeniesienia własności i umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności ("**Umowa Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu**") , zgodnie z którą między innymi:

- a) została ustanowiona odrębna własność lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – **Garażu** (niżej szczegółowo opisanego),
- b) został dokonany podział do korzystania z niżej zdefiniowanej Nieruchomości Wspólnej oraz Garażu, o treści jak w **Załączniku nr 1** do niniejszej **Umowy**,
- c) zostały ustanowione: służebność przesyłu oraz służebności gruntowe o treści przytoczonej w **Załączniku nr 2** do niniejszej **Umowy**,

zaś wzmianki dotyczące żądań wniosku wieczystoksięgowego złożonego w związku z zawarciem **Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu** zostały ujawnione odpowiednio w działach IO, II i III Księgi Wieczystej i dotychczas nie zostały wykonane.

3. Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że powyżej opisanym aktem notarialnym z dnia 13 listopada 2018 roku (Rep. A numer 8290/2018) ustanowiona została odrębna własność znajdującego się w Budynku posadowionym na **Nieruchomości** lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu podziemnego z ciągami komunikacyjnymi, 227 miejscami postojowymi, 150 komórkami lokatorskimi i 11 pomieszczeniami gospodarczymi garażu, zwanego dalej również „**Garażem**”, dla którego – zgodnie z wnioskiem złożonym na podstawie powyższego aktu – zostanie założona nowa księga wieczysta, w której to księdze, zgodnie ze złożonymi wnioskami ujawnione mają zostać:

- a) w dziale I-O – opisany powyżej lokal **Garażu** oraz pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynoszące 5.839,48 m<sup>2</sup>,
- b) w dziale I-Sp – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KR1P/00235071/9 (a więc w **Nieruchomości**) wynosząca 3485/10000,
- c) w dziale II – jako współwłaściciel – między innymi, Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie – przy czym HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna

pozostaje współwłaścicielem **Garażu** w udziale wystarczającym do zawarcia i zrealizowania niniejszej **Umowy**,

- d) w dziale III - podziały do korzystania opisane w **Załączniku nr 1** do niniejszej **Umowy**, zgodnie z którymi poszczególnym uprawnionym przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych lub komórek lokatorskich w **Garażu**, innych jednak niż objęte niniejszą **Umową** oraz służebności opisane w **Załączniku nr 2** do niniejszej **Umowy**.

4. Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że:

- a) reprezentowana przez niego Spółka jest współwłaścicielem **Nieruchomości i Garażu** w udziale wystarczającym do zawarcia niniejszej **Umowy**,
- b) stan prawny **Nieruchomości** ujawniony w **Księdze wieczystej**, zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym,
- c) do dnia dzisiejszego do Sądu wieczystoksięgowego nie wpłynęły żadne wnioski mające na celu dokonanie wpisów w **Księdze wieczystej** ani **Księdze wieczystej Garażu**, z wyjątkiem powołanych wyżej oraz wniosków, dotyczących lokali lub udziałów innych niż będący przedmiotem niniejszej **Umowy**,
- d) **Nieruchomość i Garaż** wolne są od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym także od zobowiązań na rzecz Skarbu Państwa, za wyjątkiem ujawnionych w **Księdze wieczystej** i niniejszej **Umowie**,
- e) **Deweloper** nie zawierał żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających, z których wynikałyby roszczenia i prawa korzystające z pierwszeństwa względem roszczeń i praw wynikających z niniejszej **Umowy** lub które czyniłyby zawieraną umowę bezskuteczną lub niewykonalną,
- f) nie toczą się przeciwko **Deweloperowi** żadne postępowania administracyjne lub sądowe, których przedmiotem byłaby **Nieruchomość** lub **Garaż**, za wyjątkiem toczących się i planowanych postępowań dotyczących budowy sieci mediów lub ich przyłączy, jak również postępowań o wydanie pozwoleń na budowę, dotyczących nieruchomości nie związanych z przedsięwzięciem deweloperskim zrealizowanym na **Nieruchomości**,
- g) **Deweloper** nie utracił osobowości prawnej, nie jest w likwidacji, nie toczy się względem niego postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, ani naprawcze, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań,
- h) **Nieruchomość** ani **Garaż** nie są obciążone 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), określonym w tym planie jako Tereny Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej Niskiej Intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MWn.2 oraz Tereny Komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW (droga wewnętrzna) – w niewielkiej części – KD/D.2 (droga publiczna klasy dojazdowej) ,
- j) **Nieruchomość** przylega do dróg publicznych – ulicy Naukowców i ulicy Wizjonerów, przy czym wjazd z **Garażu** usytuowany jest przy ulicy Naukowców,
- k) do **Nieruchomości** doprowadzone są sieci lub przyłącza centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, teletechniki,
- l) 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 złotych, 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),

m) zgodnie z postanowieniami § 23 ustęp 3 Statutu Spółki – nabycie, ani zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości (w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości), nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia, ani uchwały Rady Nadzorczej.

5. Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że:

- a) w dziale III **Księgi wieczystej** mogą być ujawnione służebności przesyłu oraz roszczenia przyszłych nabywców lokali (innych niż będący przedmiotem **Umowy**) o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności, względnie o sprzedaż udziałów w **Garażu**, 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 / miejsc parkingowych / ogródków / balkonów / loggii / tarasów / miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane **Nabywcy** w treści **Umowy**, na co Nabywca wyraża zgodę,
- b) **Przedsięwzięcie deweloperskie** sfinansowane zostało w całości ze środków własnych **Dewelopera**, w związku z czym nie jest planowane obciążenie **Nieruchomości** ani przysługującego **Deweloperowi** udziału we współwłasności **Garażu** hipotekami, zwłaszcza hipoteką zabezpieczającą wierzytelność banku o spłatę zaciągniętego przez **Dewelopera** kredytu.

## § 2

### (PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE, POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE)

Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że:

- a) na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2016 roku numer 1257/2016, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na wykonanie robót budowlanych oraz na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2017 roku numer 1139/6740.1/2017, zmieniającej decyzję z dnia 8 czerwca 2016 roku i zatwierdzającej projekt budowlany zamienny, zrealizował na **Nieruchomości** Przedsięwzięcie deweloperskie obejmujące budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, usługą w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami: wentylacji i oddymiania, c.o., źródła ciepła, wod.-kan., elektryczną i niskoprądową,
- b) Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zakończone, albowiem w dniu 22 października 2018 roku została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzja numer 1276/2018 o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, która stała się ostateczna z dniem 23 października 2018 roku,
- c) w związku z prawomocnym oddaniem inwestycji objętej Przedsięwzięciem deweloperskim do użytkowania, do sprzedaży lokali lub udziałów w lokalach, znajdujących się w budynku zrealizowanym na **Nieruchomości** nie mają zastosowania przepisy 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).

## § 3

### (POŁOŻENIE ORAZ ISTOTNE CECHY BUDYNKU)

Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że:

- a) **Budynek** zrealizowany na **Nieruchomości** składa się posiada pięć kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną,
- b) **Budynek** posiada wjazd i wyjazd do lokalu – **Garażu** wielostanowiskowego obejmującego 227 miejsc garażowych, który to lokal stanowi odrębny lokal niemieszkalny, znajdujący się w kondygnacji podziemnej **Budynku**,

- c) w **Budynku** znajduje się ... 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,
- d) na kondygnacji podziemnej **Budynków**, to jest w lokalu **Garażu**, poza miejscami garażowymi, o których mowa powyżej, znajdują się pomieszczenia gospodarcze (w tym 150 komórek lokatorskich), natomiast na pierwszej kondygnacji nadziemnej (parterze) Budynku przewidziane są pomieszczenia niemieszkalne (lokale usługowe),
- e) do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze wszystkich **Budynków**, przylegają ogródki, zaś do lokali mieszkalnych usytuowanych w wyższych kondygnacjach wszystkich **Budynków**, przylegają balkony/loggie/tarasы z których to ogródków, balkonów, loggii, tarasów na zasadzie wyłączności korzystać będą odpowiednio każdorazowi właściciele tych lokali, z obowiązkiem:
- zachowania zakazu umieszczania na balkonie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady, jak również,
  - dbałości o ogródek i utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż znajduje się on 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.

Prawo wyłącznego korzystania z ogródka nie wyłącza prawa współwłaścicieli Nieruchomości do wstępu do ogródka 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**,

- f) na dachach **Budynku** znajduje się 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,
- g) Teren **Nieruchomości** zostanie zagospodarowany przez **Dewelopera**, zgodnie z planem zagospodarowania terenu.

#### § 4

#### (OPIS LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ GARAŻU)

Pełnomocnik **Dewelopera** oświadcza, że:

- a) na ... kondygnacji nadziemnej (... piętrze) **Budynku** (Budynek nr 2 przy ulicy Wizjonerów w Krakowie), usytuowany jest lokal mieszkalny oznaczony numerem ..., o powierzchni użytkowej wynoszącej ... m<sup>2</sup>, **zwany dalej również „Lokalem”**; szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń **Lokalu** zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest **Lokal**, stanowiący **Załącznik nr 4** do niniejszej **Umowy**,
- b) z własnością **Lokalu** związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie własności nieruchomości utworzonej z działek nr nr 607/6 i 607/7, o łącznej powierzchni 1,0910 ha, objętej księgą wieczystą KW nr KR1P/00002285/0 oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynków, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, **zwanych dalej również „Nieruchomością wspólną”**, obliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca



- 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2018 poz. 716 z późn. zm.), **zwany dalej również „Udziałem w Nieruchomości Wspólnej”**, wynoszący .../10000 części,
- c) na kondygnacji podziemnej **Budynku** usytuowany jest lokal niemieszkalny – **Garaż** o powierzchni użytkowej 5.839,48 m<sup>2</sup>, obejmujący 227 miejsc postojowych, 11 pomieszczeń gospodarczych garażu i 150 komórek lokatorskich, posiadający wspólny wjazd i wyjazd,
  - d) szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń **Garażu**, w tym oznaczenie miejsca postojowego, zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest **Garaż**, stanowiący **Załącznik nr 5** do niniejszej **Umowy**,
  - e) z własnością **Garażu** związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie własności **Nieruchomości** utworzonej z działek nr nr 607/6 i 607/7, o łącznej powierzchni 1,0910 ha, objętej księgą wieczystą kw nr KR1P/00002285/0 oraz w częściach i urządzeniach wspólnych Budynku, które nie służyć będą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, **zwanych dalej również „Nieruchomością wspólną”**, obliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2018 roku, poz. 716 z późn. zm.), **zwany dalej również „Udziałem w Nieruchomości Wspólnej”**, wynoszący 3485/10000 części.

## § 5

### (ZOBOWIĄZANIA STRON, UMOWA PRZYRZECZONA)

1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz Nabywcy zobowiązują się do zawarcia umowy, **zwanej dalej również „Umową przyrzeczoną”**, na podstawie której:
  - a) Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz **Nabywcy** w celu przeniesienia własności **Lokalu**, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali **ustanowią odrębną własność** lokalu mieszkalnego nr ..., szczegółowo opisanego w § 6 tego aktu, położonego w Krakowie w Budynku, przy ulicy Wizjonerów nr 2, na **Nieruchomości**, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie księga wieczysta KW nr KR1P/0002285/0, z własnością którego to lokalu związany jest odpowiedni udział w tej nieruchomości oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszący .../10000 części;
  - b) a następnie Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie **przeniesie na Nabywcę**, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, poza obciążeniami opisanymi w niniejszej **Umowie** oraz ewentualnymi przyszłymi obciążeniami wymienionymi w § 1 ustęp 5 niniejszej **Umowy** – całą wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą **Lokal** wraz z **Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**, za cenę określoną w § 6 ustęp 1 niniejszej **Umowy**,
  - c) Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie **sprzeda Nabywcy** w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, poza przyszłymi obciążeniami wymienionymi w § 1 niniejszej **Umowy** udział w prawie własności lokalu stanowiącego **Garaż** wynoszący .../10000 części, wraz z odpowiednim **Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**, za cenę określoną w § 6 ustęp 3 niniejszej **Umowy**,
2. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w § 6 ustęp 1 niniejszej **Umowy Ceny** oraz **Udziału w Nieruchomości Wspólnej**, **Nabywcy** przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka/balkonu/tarasu/loggii przylegającej/go do Lokalu, zaznaczonej/go na **Załączniku nr 4** do niniejszej **Umowy**.
3. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w § 6 ustęp 1 niniejszej **Umowy Ceny** oraz **Udziału w Nieruchomości Wspólnej**, **Nabywcy** przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca na dachu służącego do montażu urządzeń klimatyzacyjnych, zaznaczonego na **Załączniku nr 6** do niniejszej **Umowy**.

4. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w § 6 ustęp 3 **Ceny** oraz **Udziału w Garażu** wynoszącego .../10000 części – **Nabywcy** przysługiwać będzie **prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego oznaczonego numerem ... oraz prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z komórki lokatorskiej oznaczonej numerem ...** na parkingu podziemnym znajdującym się w **Garażu**, zaznaczonego na **Załączniku nr 5** do niniejszej **Umowy**.
6. Strony postanawiają ponadto, że z udziałem **Nabywcy** we współwłasności lokalu stanowiącego **Garaż** wynoszącym 3/10000 części nie będzie związane prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli z żadnych części **Garażu**, natomiast związane będzie prawo do korzystania z ogólnodostępnych części **Garażu**, które nie zostały oddane do wyłącznego korzystania innym współwłaścicielom **Garażu**.

## § 6

1. Strony uzgadniają, że łączna cena nabycia **Lokalu** z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka/balkonu/tarasu/loggii wynosi ... **zł (słownie: ... tysięcy złotych) brutto**.
2. Kwota wymieniona w ustępie 1. powyżej, jest kwotą *brutto* i zawiera podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia **Umowy**, to jest w wysokości 8%.
3. Strony uzgadniają, że cena nabycia udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż** wynoszącego .../10000 części wraz z prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr ..., prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z komórki lokatorskiej nr ..., jak również z odpowiednim Udziałem w **Nieruchomości Wspólnej** wynosi kwotę ... **zł (słownie: ... złotych) brutto**.
4. Kwota wymieniona w ustępie 3. powyżej jest kwotą *brutto* i zawiera podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia **Umowy**, to jest w wysokości 23%.
5. 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 od towarów i usług, 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 od towarów i usług, 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 ... dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy**, zaś w przypadku wyrażenia woli zapłaty wyższej kwoty (ceny), Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do niniejszej **Umowy**.

## § 7

### (SPOSÓB PŁATNOŚCI)

1. **Nabywca** zobowiązuje się do wpłaty:
  - a) części Ceny Lokalu Mieszkalnego w kwocie ... **złotych** na rachunek bankowy **Dewelopera** numer 71 1020 2498 0000 8602 0374 4216 w terminie do 3 (trzech) dni roboczych od zawarcia niniejszej **Umowy**,
  - b) części Ceny udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż** w kwocie ... **złotych** na rachunek bankowy **Dewelopera** numer 71 1020 2498 0000 8602 0374 4216, w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej **Umowy**.
2. **Deweloper** oświadcza, że część Ceny Lokalu Mieszkalnego w wysokości **5.000 złotych** została wpłacona na rachunek bankowy **Dewelopera** tytułem umowy rezerwacyjnej i podlega zaliczeniu na poczet Ceny Lokalu Mieszkalnego.

3. Część kwoty określonej w ustępie 1. powyżej w wysokości **15.000,00 złotych**, z chwilą uznania nią wyżej wymienionego rachunku, 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 lub udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż**, spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług
  - b) w razie, gdyby jedyną przyczyną niewykonania niniejszej **Umowy** było niez uzyskanie przez **Nabywcę** kredytu na nabycie Lokalu Mieszkalnego objętego niniejszą **Umową**, pomimo dołożenia przez **Nabywcę** należytej staranności w celu uzyskania kredytu i spełnienia niezbędnych wymogów jego uzyskania, w szczególności przedstawienia bankom niezbędnych dokumentów i zapewnienia pokrycia niezbędnego wkładu własnego, pod warunkiem, że niez uzyskanie kredytu zostanie potwierdzone dokumentami z co najmniej dwóch niezależnych banków, z których to dokumentów wynikało będzie, że **Nabywca** dołożył opisaną powyżej staranności w celu uzyskania kredytu.
- W przypadku zawarcia **Umowy przyrzeczonej**, **Zadatek** zostanie zaliczony na poczet Ceny Lokalu Mieszkalnego.
3. **Strony** ustalają następujące kwoty, terminy i warunki zapłaty reszty **Cen** przez **Nabywcę** na rzecz **Dewelopera**:
- a) pozostała część **Ceny Lokalu Mieszkalnego** w kwocie ... zł płatna będzie przez **Nabywcę** przelewem, na rachunek bankowy **Dewelopera** numer 71 1020 2498 0000 8602 0374 4216 w terminie do dnia ... roku,
  - b) pozostała część ceny nabycia udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż** wraz z prawem do korzystania z wyłączeniem innym osób z miejsca postojowego nr ... oraz komórki lokatorskiej nr ... oraz z odpowiednim Udziałem w **Nieruchomości Wspólnej** w kwocie ... zł płatna będzie przez **Nabywcę** przelewem, na rachunek bankowy **Dewelopera** numer 71 1020 2498 0000 8602 0374 4216, w terminie do dnia ... roku.
4. Wszelkie płatności dotyczące **Lokalu Mieszkalnego** oraz **Garażu** winny być dokonywane przez **Nabywcę** w formie przelewów na wskazany wyżej rachunek bankowy – zgodnie z powyższym harmonogramem, z podaniem w tytule przelewów imienia i nazwiska **Nabywcy**, a także z podaniem numeru **Lokalu**, jak również daty niniejszej **Umowy**.
5. Zatem Strony zgodnie postanawiają, że Cena Łączna za wszystkie świadczenia objęte **Umową**, w szczególności za **Lokal**, wynagrodzenie za prawo korzystania z balkonu oraz za udział w **Garażu** wraz z prawem do korzystania z miejsca garażowego wynosi łącznie ... zł..

## § 8

### (TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRYZRZECZONEJ)

1. **Strony** zobowiązują się do zawarcia **Umowy przyrzeczonej** najpóźniej do dnia ... roku, po uprzednim spełnieniu następujących warunków:
  - a) dokonaniu przez **Nabywcę** zapłaty całej **Ceny**,
  - b) dokonaniu przez **Nabywcę** odbioru **Lokalu** w rozumieniu §9 **Umowy**.
2. 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**.

## § 9

### (ODBIÓR LOKALU – TERMIN, ZAWIADOMIENIA)

1. **Strony** postanawiają, że zawarcie **Umowy przyrzeczonej** poprzedzone zostanie odbiorem **Lokalu** przez **Nabywcę**, zwanym dalej również „**Odbiorem Lokalu**”, w terminie do dnia ... roku, pod warunkiem uprzedniego wykonania przez **Nabywcę** na rzecz **Dewelopera** wszystkich zobowiązań finansowych, w szczególności zobowiązania do zapłaty **Ceny Lokalu** mieszkalnego oraz **Ceny udziału** w nieruchomości stanowiącej **Garaż**.
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 30 (trzydziestu) 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 45 (czterdziestu pięciu) 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**.

## § 10

### (ODSTĄPIENIE OD UMOWY)

1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od **Umowy** w terminie do dnia ... roku w przypadku:
  - a) zmiany **Ceny**, spowodowanej zmianą przepisów lub interpretacji w zakresie stawki podatku od towarów i usług – na zasadach opisanych w § 6 ustęp 5 **Umowy** i w terminie 30 dni od dnia doręczenia powiadomienia o podwyższeniu **Ceny** spowodowanym zmianą stawki podatku od towarów i usług,
  - b) niestawienia się **Dewelopera** do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Nabywcę** prawo własności **Lokalu** i udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż**, pomimo doręczenia wezwania w formie pisemnej, wyznaczającego nie krótszy niż siedmiodniowy dodatkowy termin, do podpisania aktu notarialnego – umowy przyrzeczonej, chyba że niestawienie się **Dewelopera** jest spowodowane działaniem siły wyższej.Oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od **Umowy** jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi – o ile złożony został lub mógłby być złożony wniosek o wpis takiego roszczenia w księdze wieczystej.
2. **Deweloper** ma prawo odstąpić od **Umowy** w terminie do dnia ... roku w przypadku:
  - a) niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej **Umowie**, mimo wezwania **Nabywcy** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 10 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** i udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż**, pomimo doręczenia wezwania w formie pisemnej, wyznaczającego nie krótszy niż siedmiodniowy, dodatkowy termin do podpisania aktu notarialnego, chyba że niestawienie się **Nabywcy** jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Dewelopera** na warunkach opisanych w niniejszej **Umowie**, **Nabywca** jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (przeniesienie własności **Lokalu** względnie udziału w **Garażu**) najpóźniej w terminie 10 dni od doręczenia przez **Dewelopera** oświadczenia o odstąpieniu od umowy – o ile złożony został lub mógłby być złożony wniosek o wpis takiego roszczenia w księdze wieczystej.
4. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez **Nabywcę** lub **Dewelopera** z prawa odstąpienia na warunkach określonych niniejszą **Umową**, środki pieniężne zostaną zwrócone **Nabywcy** niezwłocznie (z zastrzeżeniem ewentualnego zatrzymania kwoty **Zadatku**), jednak nie wcześniej niż po uzyskaniu zgody **Nabywcy** na wykreślenie roszczenia wpisanego na podstawie niniejszej umowy w formie pisemnej z przynajmniej notarialnie poświadczonym podpisem (o ile złożony został lub mógłby być złożony wniosek o wpis takiego roszczenia w księdze wieczystej).

## § 11 (OŚWIADCZENIA NABYWCY)

**Nabywca** oświadcza, że:

- a) odebrał od **Dewelopera** przed dniem zawarcia **Umowy** rzuty kondygnacji z zaznaczeniem **Lokalu** oraz **Miejsca Garażowego i Komórki Lokatorskiej** oraz zapoznał się z ich treścią,
- b) **Deweloper** zapewnił mu możliwość zapoznania się z następującymi dokumentami:
  - aktualnym odpisem **Księgi wieczystej**,
  - kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego **Dewelopera**,
  - kopią **Pozwolenia na budowę i Pozwolenia na użytkowanie**,jak również z:
  - 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** lokali innych niż **Lokal** bez przenoszenia wpisu roszczenia, które mogłyby zostać na podstawie niniejszej **Umowy**, w razie jej zawarcia co najmniej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- d) w przypadku odstąpienia od **Umowy** przez **Dewelopera**, w myśl § 10 ust. 3 **Umowy**, zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (przeniesienie własności **Lokalu** względnie udziału w nieruchomości stanowiącej **Garaż**), o ile złożony został lub mógłby być złożony wniosek o wpis takiego roszczenia w księdze wieczystej, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia otrzymania oświadczenia **Dewelopera** o odstąpieniu od **Umowy**,
- e) jest mu wiadome, że ogródki lub tarasy przylegające do lokali usytuowanych na kondygnacji parteru **Budynku**, przestrzenie przeznaczone do obsługi klientów lokali usługowych na kondygnacji parteru **Budynku**, balkony/loggie/tarasy przylegające do lokali usytuowanych na wyższych kondygnacjach **Budynku** oraz miejsca na dachach budynków przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych zostały wyłączone ze wspólnego korzystania oraz zobowiązuje się wyrazić w **Umowie przyrzeczonej** zgodę na sukcesywne przydzielanie przez **Dewelopera** na rzecz osób należących do kręgu współwłaścicieli **Nieruchomości wspólnej** odpowiednich części **Nieruchomości wspólnej** – w wykonaniu umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*) – poprzez przyznanie prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródków, tarasów, balkonów, loggi, przestrzeni do obsługi klientów lokali usługowych oraz miejsc na dachach budynków przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane **Nabywcy** w treści **Umowy**, nieodpłatnie lub odpłatnie, a w przypadku odpłatnego przydziału zezwoli na pobieranie odpłatności na rzecz **Dewelopera**; jednocześnie **Nabywca** zrzeknie się prawa korzystania z ogródków, tarasów,

balkonów, loggi, przestrzeni do obsługi klientów lokali usługowych oraz miejsc na dachach budynków przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane **Nabywcy** w treści **Umowy** lub ogólnodostępne,

- f) jest mu wiadome, że miejsca postojowe w **Garażu**, komórki lokatorskie w **Garażu** oraz miejsca przeznaczone do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych służących lokalom usługowym znajdującym się na parterze **Budynku** zostały wyłączone ze wspólnego korzystania oraz zobowiązuje się wyrazić w **Umowie przyrzeczonej** zgodę na sukcesywne przydzielanie przez **Dewelopera** na rzecz osób należących do kręgu współwłaścicieli **Garażu** odpowiednich części **Garażu** – w wykonaniu umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*) – poprzez przyznanie prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsc postojowych lub komórek lokatorskich, jak również miejsc przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane **Nabywcy** w treści **Umowy**, nieodpłatnie lub odpłatnie, a w przypadku odpłatnego przydziału zezwoli na pobieranie odpłatności na rzecz **Dewelopera**; jednocześnie **Nabywca** zrzeknie się prawa korzystania z miejsc postojowych, komórek lokatorskich, oraz miejsc przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane **Nabywcy** w treści **Umowy** lub ogólnodostępne,
- g) jest mu wiadome, że prawo wyłącznego korzystania z ogródka lub tarasu nie wyłącza prawa współwłaścicieli **Nieruchomości** do wstępu do ogródka celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym – ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka lub tarasu 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**.
- h) jest mu wiadome, że każda z osób uprawnionych do wyłącznego korzystania z odpowiednio ogródka tarasu / balkonu / loggii / miejsca na dachu będzie miała obowiązki:
- utrzymania na własny koszt ogródka / tarasu / balkonu / loggii / miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych w należyтым stanie, w tym do jego konserwacji, napraw, odśnieżania na własny rachunek (co jednak nie dotyczy przestrzeni na dachu) oraz do udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw **Budynku**, w tym – ustawiania rusztowań,
  - zachowania zakazu umieszczania na balkonie, tarasie, loggii i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie, tarasie, loggii lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady, jak również,
  - dbałości o ogródek i utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż znajduje się on 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,
- h) wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej **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) przez **Dewelopera**, jednocześnie upoważniając **Dewelopera** do przechowywania jego danych osobowych,
- i) jest mu wiadome, że na dachach budynków znajdują się kominy i instalacje kominowe, jak również miejsca przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych,
- k) został poinformowany o:

- zakazie zamieszczania na elewacji zewnętrznej **Budynku** urządzeń klimatyzacyjnych i chłodniczych, anten satelitarnych, urządzeń alarmowych itp.
  - zakazie umieszczania na balkonie i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady,
  - obowiązku dbałości o ogródek i utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż znajduje się on 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 lub na taras celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym – ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka lub tarasu 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 **Dewelopera** oraz projektanta **Budynku** a przy zajęciu części wspólnych – zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- l) zna i akceptuje położenie, planowany obszar i granice, sąsiedztwo oraz opisany powyżej stan **Nieruchomości**,
- m) przyjmuje do wiadomości, iż w sąsiedztwie **Nieruchomości** realizowane będą w przyszłości inwestycje, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego,
- n) przyjmuje do wiadomości, że na parterze **Budynku** oraz budynku sąsiedniego zlokalizowane będą lokale usługowe, które mogą być wykorzystywane na prowadzenie działalności handlowej (również w godzinach nocnych) – w tym realizacji dostaw (zaopatrzenia) – i wyraża na to zgodę, jak również 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,
- o) przyjmuje do wiadomości, że na parterze **Budynku** zlokalizowany może być lokal klubu osiedlowego lub kawiarni, który może być wykorzystywany na prowadzenie działalności integracyjnej (również w godzinach wieczornych i nocnych) i wyraża na to zgodę, jak również wyraża zgodę, aby w ramach takiej działalności w powyższym lokalu usługowym mogły być podawane i konsumowane napoje alkoholowe,
- p) przyjmuje do wiadomości, że w **Garażu** znajduje się przestrzeń oddana **Deweloperowi** do wyłącznego korzystania na cele prowadzenia ogólnodostępnej myjni samochodowej – samodzielnie lub we współpracy z dowolnie wybranym podmiotem, w tym – z prawem udostępnienia powyższej przestrzeni w dowolnej formie wybranemu podmiotowi na cele prowadzenia myjni samochodowej oraz z prawem dojazdu dowolnych osób do przestrzeni myjni szlakami komunikacyjnymi w **Garażu** i prawem dojścia lub wyjścia dowolnych osób z przestrzeni myjni szlakami komunikacyjnymi w **Garażu** i klatkami schodowymi oraz korytarzami **Budynku** – i wyraża na to zgodę,

- q) przyjmuje do wiadomości, że współwłaściciele nieruchomości stanowiącej **Garaż** mają prawo do korzystania z **Garażu** wyłącznie w sposób nieutrudniający pozostałym współwłaścicielom **Garażu** dostępu i korzystania z pozostałych części tego lokalu, w szczególności w sposób niewpływający negatywnie na miejsca postojowe, komórki lokatorskie, ciągi komunikacyjne oraz części wspólne **Garażu** lub **Nieruchomości**, zwłaszcza instalacje, zwłaszcza zabroniona jest zabudowa miejsc postojowych poprzez montaż bram, krat lub podobnych rozwiązań,
- r) przyjmuje do wiadomości, że zarząd **Nieruchomością Wspólną** został powierzony na czas nieoznaczony Darii Hajduk-Kurczyńskiej, Piotrowi Bondal oraz Barbarze Grzesiek – prowadzącym w formie spółki cywilnej działalność gospodarczą pod nazwą CASTELIA Spółka Cywilna z siedzibą: 30-363 Kraków, ul. Rzemieślnicza 1/511, posiadającej NIP 6792972531 oraz REGON 120682481,
- s) przyjmuje do wiadomości i akceptuje oświadczenia **Dewelopera** złożone w niniejszej **Umowie**, jak również określone w **Umowie** obowiązki **Dewelopera**,
- t) 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. Planowane jest, aby kolejne wspólnoty stawały się stroną powyższej umowy niezwłocznie po ich powstaniu. Kopia umowy dostępna jest do wglądu w siedzibie Dewelopera.

## § 12

### (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem **Umowy przyrzeczonej** poniesie **Nabywca**.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej **Umowy** wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy **Stronami** wysyłana będzie na ich adresy wskazane w komparycji niniejszej **Umowy**.
4. **Umowę** niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Integralną część **Umowy** stanowią:
  - a) opis dokonanego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz Garażu – **Załącznik nr 1**,
  - b) opis ustanowionych służebności – **Załącznik nr 2**,
  - c) plan zagospodarowania terenu – **Załącznik nr 3**,
  - d) rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz określeniem usytuowania Lokalu – **Załącznik nr 4**,
  - e) rzut kondygnacji podziemnej – **Załącznik nr 5**,
  - f) rzut dachu z zaznaczeniem miejsca służącego do montażu urządzeń klimatyzacyjnych – **Załącznik nr 6**.

Za Dewelopera

Nabywca