

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Józefa Friedleina nr 7/11, **przed notariuszem** _____, stawili się: -----

1. _____, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: _____, -----

Pesel: _____, -----

legitymująca się dowodem osobistym numer: _____, -----

ad 1) działająca 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 ("**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 _____, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 21 stycznia 2022 roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Annę Paszkiewicz, Repertorium A nr 425/2022, -----

adres do doręczeń Dewelopera: 31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41,

2. _____, imiona rodziców: _____, według oświadczenia

zamieszkała pod adresem: _____, używająca pierwszego imienia,

Pesel: _____, -----

legitymująca się dowodem osobistym numer: _____, -----

ad 2) zwana dalej także: "**Nabywca**", -----

Spółka oraz Nabywca zwani będą w dalszej części tego aktu również: "**Stronami**". -----

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

UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI

I. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. Deweloper jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym co najmniej ____/**100000** części nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiecie m. Kraków,

gminie Kraków m., dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 0029, utworzonej z działek numery: **617/2** obszaru 0,0505 ha (identyfikator działki 126102_9.0029.617/2), **618/2** obszaru 0,0466 ha (identyfikator działki 126102_9.0029.618/2), **619/17** obszaru 0,1428 ha (identyfikator działki 126102_9.0029.619/17), **617/9** obszaru 0,1054 ha (identyfikator działki 126102_9.0029.617/9) oraz **618/9** obszaru 0,0938 ha (identyfikator działki 126102_9.0029.618/9) przy ulicy Stefana Banacha 23 i 25, łącznego obszaru 0,4391 ha, zwanej dalej również "**Nieruchomością**", dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1P/00053952/9** ("**Księga Wieczysta**"), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16 grudnia 2021 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Annę Paszkiewicz, Rep. A numer 9309/2021, -----

2. dział I-Sp Księgi Wieczystej wolny jest od wpisów oraz wzmianek o wnioskach, -----
3. w dziale III Księgi Wieczystej wpisane są:-----
 - a. roszczenia wynikające z umów deweloperskich zawartych przez Spółkę, w tym ujawnione jest na rzecz Nabywcy roszczenie wynikające z niżej zdefiniowanej Umowy Deweloperskiej ("**Roszczenie**") oraz wzmianka dotycząca wniosku o wpis roszczenia z umowy przedwstępnej, nie dotycząca przedmiotu niniejszej umowy, -----
 - b. na rzecz Spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie – na nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 0029, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00053952/9, z ograniczeniem wykonywania do działek numer 618/9 oraz 619/17 – zgodnie ze stanowiącą załącznik do aktu notarialnego mapą, nieograniczona czasem, nieodpłatna służebność przesyłu, polegająca na: a. prawie do korzystania z części tejże nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 25,95m², w pasie o minimalnej szerokości 2,6m i długości 10m oznaczonym kolorem niebieskim i różowym na załączonej mapie sytuacyjnej, w celu wybudowania, a następnie eksploatacji sieci ciepłowniczej i przyłącza ciepłowniczego o średnicy 2x DN 100 (200); b. prawie do korzystania z części tejże nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5m², w pasie o minimalnej szerokości 2,5m i długości 2m oznaczonym kolorem różowym na załączonej mapie sytuacyjnej, w celu wybudowania, a następnie eksploatacji sieci ciepłowniczej i przyłącza ciepłowniczego o średnicy 2x DN 65 (140); c. prawie do korzystania z części tejże nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 10,9m², w pasie o minimalnej szerokości 2,4m i długości 4,5m oznaczonym kolorem różowym na załączonej mapie sytuacyjnej, w celu wybudowania, a następnie eksploatacji sieci ciepłowniczej i przyłącza ciepłowniczego o średnicy 2x DN 50 (125); służebność polega w szczególności na bezwarunkowej zgodzie na posadowienie sieci, przyłącza, instalacji i urządzeń ciepłowniczych na opisanych powyżej działkach gruntu oraz na zapewnieniu Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie nieodpłatnego i swobodnego dostępu do sieci i przyłącza w celu dokonania przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji lub usuwania awarii sieci i przyłącza; nadto ustanowione prawo służebności przesyłu uprawnia Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie oraz podmioty działające w jego imieniu do przeprowadzania na nieruchomości obciążonej prac

eksploatacyjnych, to jest napraw, konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy wyżej wymienionych urządzeń ciepłowniczych, w tym wyprowadzania nowych urządzeń ciepłowniczych w celu przyłączenia nowych odbiorców, jak również stałego dostępu, polegającego na możliwości przejazdu i przechodu do wyżej wymienionych urządzeń ciepłowniczych, także sprzętem niezbędnym do wykonania powyższych prac eksploatacyjnych; ustanowione na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie prawo służebności przesyłu polega ponadto na obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczeń i zakazów wynikających z posadowienia i utrzymywania urządzeń ciepłowniczych na jej terenie, w szczególności na zaniechaniu wykonywania, w strefie ochrony funkcyjnej tychże urządzeń, to jest odległości 2m liczonej w obie strony od płaszcza osłonowego urządzeń ciepłowniczych zamierzeń niezgodnych z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi oraz na pozostawieniu wyżej wymienionego terenu wolnego od zadrzewienia, z zastrzeżeniem możliwości posadowienia zgodnych z odpowiednimi przepisami techniczno-prawnymi obiektów infrastruktury technicznej i elementów małej architektury, zwłaszcza utwardzonych ciągów komunikacyjnych (dróg, chodników, pasaży pieszych), miejsc postojowych, wjazdów, wyjazdów, zieleńców, kanałów technicznych (w tym kanałów wentylacyjnych), fundamentów budynków i innych elementów uzbrojenia terenu), z obowiązkiem zachowania technicznej możliwości dostępu do urządzeń ciepłowniczych w przypadku wystąpienia ich awarii; uprawnienie wynikające ze służebności obejmuje, także na wypadek awarii lub remontu sieci lub przyłącza przebiegających pod drogami, parkingami i chodnikami, prawo Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie do czasowego wyłączenia z użytkowania dróg, parkingów i chodników celem wykonania prac naprawczych i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, z wyłączeniem odpowiedzialności Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Krakowie za wszelkie szkody, utrudnienia i ograniczenia z tym związane, -----

4. w dziale IV Księgi Wieczystej wpisane jest roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, do kwoty 440.300,00 zł (czterysta czterdzieści tysięcy trzysta złotych), na nieruchomości lokalowej, jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu przy ul. Stefana Banacha B2/M06, celem zabezpieczenia kredytu, odsetek i roszczeń z tytułu umowy kredytu udzielonego Arkadiuszowi Laskowi; umowa o kredyt mieszkaniowy nr 46102029060000109601642008 z dnia 22 marca 2023 roku, a zatem niedotyczące przedmiotu niniejszej umowy, -----
5. nadto w działach: I-O, II i III ujawniona jest wzmianka REP.C./NOTA/516443/23 dotycząca wniosku wieczystoksięgowego złożonego w związku z zawarciem niżej opisanej Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu.-----

II.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza ponadto, że w dniu 30 czerwca 2023 roku została zawarta umowa przeniesienia własności i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności, objęte aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Annę Paszkiewicz, Repertorium A nr 3201/2023 ("**Umowa Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu**"), zgodnie z którą, między innymi: -----

1. został dokonany podział do korzystania z niżej zdefiniowanej Nieruchomości Wspólnej, polegający na tym, że: -----
- a) każdorazowym właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych położonych na kondygnacji drugiej, trzeciej, czwartej, piątej i szóstej Budynków przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z balkonów lub tarasów przyległych do tych lokali mieszkalnych, z obowiązkiem: -----
- utrzymania na własny koszt balkonu lub tarasu w należyтым stanie, w tym do konserwacji, napraw, odśnieżania na własny rachunek oraz do udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw Budynków, w tym ustawiania rusztowań, -----
 - zachowania zakazu zamieszczania na elewacji zewnętrznej Budynków urządzeń klimatyzacyjnych i chłodniczych, anten satelitarnych, urządzeń alarmowych itp., -
 - zachowania zakazu umieszczania w przestrzeni balkonów, tarasów i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania na balkonie, tarasie lub elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady, -----
- b) każdorazowym właścicielom lokali mieszkalnych położonych na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) Budynków przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z ogródków przyległych do tych lokali mieszkalnych, w tym w niektórych przypadkach ze skarp przyległych do ogródków, z obowiązkiem: -----
- dbałości o ogródek, w tym skarpę z obowiązkiem 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 Budynków 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, -----
 - umożliwienia współwłaścicielom Nieruchomości 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, -----
 - zachowania zakazu umieszczania na elewacji jakichkolwiek przedmiotów, -----
- c) każdorazowym / wskazanym przez Dewelopera właścicielom lokali mieszkalnych, położonych na ostatniej kondygnacji nadziemnej Budynków przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z miejsc na dachu Budynków (wskazanych indywidualnie przez Dewelopera w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji Budynków), oznaczonych na Załączniku nr 4 do Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym montaż tych urządzeń, ich naprawa i konserwacja

mogą być dokonywane wyłącznie przez wykwalifikowane osoby posiadające uprawnienia do prac na wysokości, -----

- d) każdoczesnym właścicielom lokali mieszkalnych wyposażonych w otwory w konstrukcji żelbetowej lub murowej Budynku, przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z części przestrzeni balkonu, tarasu lub ogródka, w miejscu przygotowanego przepustu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, z obowiązkiem umieszczenia (oparcia) urządzeń na płycie balkonu lub tarasu, a w przypadku ogródka po uprzednim wykonaniu podestu na gruncie i zakazem zawieszenia urządzeń na elewacji oraz na balustradzie, w szczególności z zakazem wykonywania jakichkolwiek otworów w elewacji, -----
- e) wskazanym przez Dewelopera właścicielom lokali przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z poszczególnych miejsc postojowych lub komórek lokatorskich znajdujących się na kondygnacjach podziemnych Budynków (w Garażach) – które to komórki i miejsca postojowe wskazywane będą przez Dewelopera, zaś każdoczesny uprawniony do wyłącznego korzystania z danego miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej uprawniony będzie do: -----
- ujawnienia przysługującego mu prawa w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00053952/9, -----
 - przeniesienia tego prawa na osoby trzecie, z zastrzeżeniem że osoby te będą współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej jako właściciele lokali w Budynkach, wyłącznie w sposób nieutrudniający pozostałym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej dostępu i korzystania z pozostałych części Garaży, w szczególności w sposób niewpływający negatywnie na inne miejsca postojowe, komórki lokatorskie, ciągi komunikacyjne oraz inne części wspólne Nieruchomości Wspólnej, zwłaszcza instalacje (przy czym zabroniona jest zabudowa miejsc postojowych poprzez montaż bram, krat lub podobnych rozwiązań) oraz z obowiązkiem udostępnienia komórek lokatorskich i miejsc postojowych w celach związanych z pracami dotyczącymi Nieruchomości Wspólnej lub lokali, w szczególności związanych z remontami lub przeprowadzeniem nowych przyłączy lub instalacji – bez prawa korzystania z innych miejsc postojowych znajdujących się w Garażach oraz na powierzchni Nieruchomości oraz bez prawa korzystania z innych komórek lokatorskich znajdujących się w Garażach, -----
- f) wskazanym przez Dewelopera właścicielom lokali przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z naziemnych miejsc postojowych znajdujących się na powierzchni Nieruchomości, zaś każdoczesny uprawniony do wyłącznego korzystania z danego miejsca postojowego uprawniony będzie do: -----
- ujawnienia przysługującego mu prawa w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00053952/9, -----
 - przeniesienia tego prawa na osoby trzecie, z zastrzeżeniem że osoby te będą współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej jako właściciele lokali w Budynkach, wyłącznie w sposób nieutrudniający pozostałym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej dostępu i korzystania z drogi zlokalizowanej na Nieruchomości, w szczególności w sposób niewpływający negatywnie na inne miejsca postojowe,

ciągłi komunikacyjne oraz inne części wspólne Nieruchomości Wspólnej, zwłaszcza instalacje (przy czym zabroniona jest zabudowa miejsc postojowych poprzez montaż bram, krat lub podobnych rozwiązań) – bez prawa korzystania z innych miejsc postojowych i komórek lokatorskich znajdujących się na powierzchni Nieruchomości oraz w Garażach.-----

2. została ustanowiona służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Światłowód Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, uprawnijająca Światłowód Inwestycje Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do korzystania z gruntu, na którym będzie wykonane przyłącze telekomunikacyjne do budynku oraz z budynku, w którym będzie wykonana sieć wewnątrzbudynkowa, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu, w zakresie polegającym na prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej, co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci. Koszty związane z należywym utrzymaniem urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu oraz usuwania awarii obciążają Spółkę pod firmą: Światłowód Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (uprawniony) i jej następców prawnych. Światłowód Inwestycje spółka z o.o. zobowiązana jest do utrzymania tych urządzeń w należywym stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania prac służących wykonywaniu służebności zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego. Niniejsza służebność polega również na zobowiązaniu się właściciela nieruchomości do powstrzymywania się od nasadzania drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym sieci telekomunikacyjnej Światłowód Inwestycje sp. z o.o., ----- zaś wzmianki dotyczące żądań wniosku wieczystoksięgowego złożonego w związku z zawarciem Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu zostały ujawnione odpowiednio w działach I-O, II i III Księgi Wieczystej i dotychczas nie zostały wykonane.-----

III. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na Nieruchomości Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie [w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku poz. 1445)], polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingiem naziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami przy ulicy Stefana Banacha 23 i 25, o sześciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi na poziomie "-1" każdego z budynków oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (zwanymi dalej: "**Budynkami**" lub – każdy z Budynków – "**Budynkiem**"), o łącznej powierzchni użytkowej lokali w Budynkach wynoszącej 5.380,67 m² oraz o powierzchni części wspólnych Budynków (niestanowiących lokali przeznaczonych do ustanowienia ich odrębnej

własności, z pominięciem powierzchni klatek schodowych oraz szybów windowych) wynoszącej 2.423,41 m², -----

2. Budynek zostały wybudowane w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 sierpnia 2021 roku numer 1013/6740.1/2021 (znak: AU-01 1.6740.1.279.2021.KPA), zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi wewnątrz budynków: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, elektryczną, słaboprądową, grzewczą, wentylacji mechanicznej bytowej, hydrantową, oddymiania klatek schodowych a także wewnętrznymi instalacjami poza obrysem budynków: wodociągową, kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią, kanalizacji deszczowej wraz z przepompownią systemem retencjonowania, wewnętrznymi liniami zasilającymi, oświetleniem terenu wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, z miejscami postojowymi, dojazdami pieszymi, schodami terenowymi, murami oporowymi, skarpami terenowymi oraz placem zabaw" ("**Decyzja Pozwolenia na budowę**"), -----
3. w związku z rozpoczęciem sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed dniem 1 lipca 2022 roku oraz z zawarciem przed tym dniem co najmniej jednej umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim, do sprzedaży lokali lub udziałów w lokalach, znajdujących się w budynkach zrealizowanych na Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2024 roku nie mają zastosowania przepisy Ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), za wyjątkiem przepisów art. 10 ust. 1 – 3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 tej ustawy, -----
4. w Budynku przy ul. Stefana Banacha **23/25** (oznaczonym roboczo symbolem **B1/B2**) znajduje się, między innymi: -----
 - a. szczególnie w niniejszej umowie opisany **lokal mieszkalny nr _____**, położony na ___ kondygnacji (____ piętrze), oznaczony na rzucie stanowiącym **Załącznik nr 1** do tego aktu, z własnością którego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący **____/100000** części,-----
 - b. Garaże położone na poziomie -1 (kondygnacji podziemnej) Budynków, niestanowiące odrębnych lokali, w których znajduje się, między innymi, 64 miejsc postojowych dla samochodów [w tym 33 w budynku przy ulicy Stefana Banacha 23 (oznaczonym roboczo symbolem B1) oraz 31 w budynku przy ulicy Stefana Banacha 25 (oznaczonym roboczo symbolem B2)], jak również 29 komórek lokatorskich (12 w budynku przy ulicy Stefana Banacha 23 oraz 17 w budynku przy ulicy Stefana Banacha 25),-----
 - c. poza miejscami postojowymi na kondygnacjach podziemnych Budynków (w Garażach), na Nieruchomości znajdują się 44 naziemne miejsca postojowe,-----
5. na dachu każdego z Budynków znajduje się zieleń urządzonej oraz urządzenia służące do obsługi Budynków i lokali (w tym również panele fotowoltaiczne zasilające urządzenia Nieruchomości Wspólnej oraz dostarczające nadwyżki energii do sieci operatora energetycznego), jak również miejsca przeznaczone do

- wyłączonego korzystania przez właścicieli lokali znajdujących się na 6. kondygnacji Budynków, w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych,-----
6. obmiar powykonawczy lokali w Budynkach został dokonany w oparciu o normę PN-ISO 9836/1997, na podstawie przedłożonej inwentaryzacji powykonawczej, -----
 7. udziały w nieruchomości wspólnej, związane z poszczególnymi lokalami w Budynkach w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego ustalone zostały zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048) ("**Ustawa o Własności Lokali**"), zaś nieruchomości wspólną stanowią, między innymi: prawo własności Nieruchomości (w tym parking naziemny oraz grunt zajęty przez ogródki przyporządkowane do lokali położonych na parterze), Garaże pod każdym z Budynków i inne pomieszczenia znajdujące się na poziomie -1 (kondygnacji podziemnej) Budynków, klatki schodowe z komunikacją, fundamenty, ściany zewnętrzne (w tym balkony i tarasy), ściany wewnętrzne nośne, stropy, dach (w tym strop nad garażem, obejmujący również ogródki przyporządkowane do lokali położonych na parterze), piony (instalacje wod.-kan.), odpowiednie instalacje wewnętrzne i zewnętrzne, w tym urządzenia wentylacyjne ("**Nieruchomość Wspólna**"), -----
 8. Nieruchomość - w zakresie udziału Dewelopera - wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich innych niż wyżej opisane, a także od należności publicznoprawnych wobec Skarbu Państwa bądź Gminy, w tym nie jest obciążona żadnymi długami i należnościami do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, w stosunku do Nieruchomości nie zostały wszczęte żadne postępowania egzekucyjne, -----
 9. Nieruchomość znajduje się przy ulicy Stefana Banacha, będącej drogą publiczną (gminną), przy czym dostęp do drogi publicznej następuje poprzez wjazd/wyjazd z Nieruchomości na sięgacz ulicy Stefana Banacha na działce numer 616/10 (wykonany na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej numer 8/6740.4/2022 z dnia 11 marca 2022 roku, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany inwestycji drogowej i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej oraz podział nieruchomości stanowiący własność Miasta Krakowa, co do której to inwestycji drogowej Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki wydał zaświadczenie z dnia 21 marca 2023 roku znak: ROIK I.5120.90.2023.ABU o braku sprzeciwu wobec przystąpienia do użytkowania wybudowanego fragmentu drogi), z tym zastrzeżeniem, że zgodnie z wydanym przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnieniem numer RW.460.5.145.2021 z dnia 9 kwietnia 2021 roku oraz uzgodnieniem numer RU.461.1.538.2021 z dnia 8 czerwca 2021 roku, po wydłużeniu przez osobę trzecią wybudowanego odcinka drogi powstanie obowiązek zlikwidowania obsługi komunikacyjnej Nieruchomości przez istniejący wjazd na wysokości budynku przy ulicy Stefana Banacha 23 (B1) i zapewnienia obsługi przez zrealizowany i tymczasowo zajęty na potrzeby naziemnych miejsc postojowych o numerach 41 i 42 wjazd, znajdujący się w południowej części Nieruchomości, na wysokości budynku przy ulicy Stefana Banacha 25 (B2) – wówczas istniejący zjazd powinien zostać zlikwidowany, a na jego miejsce winny zostać przeniesione naziemne miejsca postojowe o numerach 41 i 42,-----

10. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji, objętym uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji; nie znajduje się również na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, -----
11. w celu realizacji wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper uzyskał dwie decyzje Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2021 roku (WS-05.6131.2.3.2021.AU1 oraz WS-05.6131.2.3.2021.AU2), zezwalające na wycinkę drzew, pod warunkiem ich zastąpienia innymi drzewami ozdobnymi, -----
12. przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest w szczególności działalność deweloperska i z tytułu czynności objętych niniejszym aktem na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ("**VAT**") Spółka jest podatnikiem podatku VAT i nie korzysta ze zwolnienia od tego podatku, -----
13. do wyodrębnienia lokali w Budynkach dochodzi sukcesywnie, w myśl przepisów art. 4 w związku z art. 8 Ustawy o Własności Lokali, wobec czego udział Spółki w prawie własności Nieruchomości będzie sukcesywnie pomniejszany wobec zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali w Budynkach, -----
14. dane Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie uległy zmianie, Spółka nie znajduje się w stanie likwidacji, ani nie została ogłoszona jej upadłość, jak również, że Spółka nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości ani też nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym zakresie, ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia, pełnomocnictwo, na podstawie którego działa w niniejszym akcie, nie wygasło, ani nie zostało odwołane, zaś zgodnie ze Statutem Spółki na dokonanie czynności prawnych objętych niniejszym aktem nie są wymagane żadne czynności korporacyjne Dewelopera, w tym nie jest wymagana uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki, ani Rady Nadzorczej. -----

IV. Pełnomocnik Dewelopera powołuje się na dokumenty przedłożone (okazane) do Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu: -----

1. Decyzję Pozwolenia na Budowę, -----
2. wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 27 kwietnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: GD-10-6642.6687.2023, dla położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna: Krowodrza, obręb ewidencyjny: 126102_9.0029, K-29 przy ulicy Stefana Banacha działek numery: 617/2 o powierzchni 0,0505 ha (użytek: B), 618/2 o powierzchni 0,0466 ha (użytek: B), 619/17 o powierzchni 0,1428 ha (użytek: B), 617/9 o powierzchni 0,1054 ha (użytek: B) i 618/9 o powierzchni 0,0938 ha (użytek: B), -----
3. wyrys z mapy ewidencyjnej wydany w dniu 8 maja 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak sprawy: GD-10.6642.6687.2023, dla położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna: Krowodrza, obręb ewidencyjny: 0029, działek numery: 617/2, 618/2, 619/17, 617/9 i 618/9, -----
4. wypis z kartoteki budynków wydany w dniu 27 kwietnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: GD-10-6642.6687.2023, pozycja kartoteki budynków: 126102_9.0029.G414, zgodnie z którym – między innymi: -----
 - na działkach o oznaczeniu: 126102_9.0029.617/9, 126102_9.0029.618/9 oraz 126102_9.0029.619/17 położony jest budynek przy ulicy Stefana Banacha 23, o

- powierzchni zabudowy: 621 m², o 6 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, -----
- na działkach o oznaczeniu: 126102_9.0029.617/2, 126102_9.0029.617/9, 126102_9.0029.618/2, 126102_9.0029.618/9 oraz 126102_9.0029.619/17 położony jest budynek przy ulicy Stefana Banacha 25, o powierzchni zabudowy: 638 m², o 6 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, -----
5. zaświadczenie wydane w dniu 22 czerwca 2023 roku, znak: ROIK I.5121.49.2023.AST, nr id. pisma: 48920.246178.298140 z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, zgodnie z którym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zaświadcza, że nie wniósł, w terminie ustawowym, sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi wewnątrz budynków: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, elektryczną, słaboprądową, grzewczą, wentylacji mechanicznej bytowej, hydrantową, oddymiania klatek schodowych, a także wewnętrznymi instalacjami poza obrysem budynków: wodociągową, kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią, kanalizacji deszczowej wraz z przepompownią i systemem retencjonowania, wewnętrznymi liniami zasilającymi, oświetleniem terenu wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, z miejscami postojowymi, dojściami pieszymi, schodami terenowymi, murami oporowymi, skarpami terenowymi oraz placem zabaw, zlokalizowanych przy ul. Stefana Banacha 23 i 25 w Krakowie na działkach nr 617/2, 617/9, 618/2, 618/9, 619/17, obr. 29 Krowodrza – wydruk dokumentu podpisanego podpisem elektronicznym ("**Dopuszczenie do Użytkowania**"),-----
 6. zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydane w dniu 25 kwietnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: BP-05.6727.1194.2023.ASO, zgodnie z którym zaświadcza się, że Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Górka Narodowa Zachód", zatwierdzony uchwałą numer CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego numer 34 z dnia 22 stycznia 2007 roku, pozycja 179), zgodnie z którym Nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczy działek 617/2 i 618/2 oraz zasadniczej części działek 619/17, 617/9 oraz 618/9) oraz w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KD(L) – tereny dróg publicznych – drogi lokalne (dotyczy północnych obrzeży działek nr 619/17, 617/9 oraz 618/9), -----
 7. zaświadczenie wydane w dniu 24 kwietnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: PI-04.6727.0873.2023, zgodnie z którym zaświadcza się, że nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 617/2, 618/2, 619/17, 617/9 i 618/9, obr. 29, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położona przy ul. Stefana Banacha w Krakowie:-----
 - nie znajduje się na obszarze rewitalizacji określonym w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Uchwała nr XCVII/2644/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w Mieście Krakowie –

Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 6865, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 485)),

- nie znajduje się na obszarze rewitalizacji określonym w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa (Uchwała nr LVII/1657/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2021 r. zmieniająca Uchwałę nr LIX/1288/16 w sprawie przyjęcia aktualizacji Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa),-----

równocześnie zaświadcza się, że nie ustanowiono prawa pierwokupu żadnych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie podjęto uchwały o ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,-----
oraz przedkłada: -----

- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną **lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem _____, adres inwestycji: Kraków, ul. Stefana Banacha 23/25**, sporządzoną według stanu na dzień 22 maja 2023 roku przez mgr inż. Tomasza Pietrzaka, stanowiącą załącznik do niżej przedłożonego zaświadczenia o samodzielności lokalu, zgodnie z którą lokal mieszkalny nr _____ położony jest na _____ kondygnacji (____ piętrze) budynku położonego w Krakowie przy ul. Stefana Banacha **23/25** i składa się z: _____, o łącznej powierzchni _____ m² ("**Lokal Mieszkalny**"), -----
- zaświadczenie nr _____/2023 wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 5 czerwca 2023 roku, znak: AU-01-7.7120.373.2023.MPS, zgodnie z którym na podstawie przedłożonej dokumentacji sporządzonej przez mgr inż. Tomasza Pietrzaka – zawierającej inwentaryzację stanu istniejącego na dzień 22 maja 2023 roku zaświadcza się, że lokal mieszkalny, oznaczony nr _____, znajdujący się w budynku nr **23/25** przy ul. Stefana Banacha w Krakowie, wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom określonym w art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, wobec czego stanowi samodzielny lokal. -----

V. _____ wyjaśnia, że jest stanu wolnego (panna).-----
_____ wyjaśniają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. -----

VI. Stawajacy oświadczają, że:-----

- niniejszą umowę przeniesienia własności zawierają w wykonaniu postanowień umowy deweloperskiej z dnia _____ roku, Repertorium A nr _____ objętej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii ("**Umowa Deweloperska**"), -----
- numer nabywanego Lokalu Mieszkalnego odpowiada numerowi roboczemu: _____,-----

3. w związku ze zmianą ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą) w stosunku do powierzchni określonej w Umowie Deweloperskiej, zwiększeniu uległa ostateczna Cena z kwoty brutto _____ na kwotę _____, a odpowiednie rozliczenie z tym związane (dopłata różnicy) nastąpi zgodnie z ust. IX tego aktu,-----
lub

w związku ze zmianą ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą) w stosunku do powierzchni określonej w Umowie

Deweloperskiej, zmniejszeniu uległa ostateczna Cena z kwoty brutto _____ na kwotę _____, a odpowiednie rozliczenie z tym związane (zwrot nadpłaty) nastąpi zgodnie z ust. IX tego aktu, -----
lub nic, gdy Cena się nie zmienia, -----

4. zawarcie niniejszej Umowy stanowi wykonanie wszelkich zobowiązań Stron wynikających z Umowy Deweloperskiej (za wyjątkiem jedynie roszczeń opisanych w niniejszej Umowie) i w związku z zawarciem niniejszej Umowy Strony zrzekają się wzajemnie wszelkich roszczeń związanych z Umową Deweloperską. -----

VII. _____ działający w imieniu Spółki oświadcza, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr _____ położonego na _____ kondygnacji (_____ piętrze) Budynku położonego w Krakowie przy ul. Stefana Banacha **23/25**, oznaczonego na rzucie stanowiącym Załącznik nr 1 do tego aktu, z własnością którego związany jest udział w Nieruchomości Wspólnej wynoszący _____/100000 części, a następnie przenosi na rzecz _____ własność Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za cenę w kwocie _____ zł brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 8% ("Cena"), a _____ oświadcza, że Lokal Mieszkalny, za wskazaną Cenę nabywa. -----

VIII. Strony oświadczają, że Cena obejmuje również udział w gruncie oraz w całej infrastrukturze znajdującej się na przedmiotowej Nieruchomości. -----

IX. 1. Pełnomocnik Dewelopera potwierdza, że Nabywca wpłacił łącznie kwotę _____ zł na wskazany w Umowie Deweloperskiej otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna tytułem zapłaty Ceny, a Strony zwracają się do mBanku Spółka Akcyjna o wypłatę na podstawie niniejszego aktu notarialnego, całej wpłaconej na rachunek powierniczy kwoty stanowiącej część Ceny na rzecz Dewelopera na rachunek nr **65 1140 1081 0000 2832 9200 1001**. -----

2. Ponadto, w związku ze zmianą powierzchni Lokalu Mieszkalnego powodującą zwiększenie ostatecznej Ceny Nabywca zobowiązuje się zapłacić brakującą część Ceny w kwocie _____ w terminie do 3 dni od dnia dzisiejszego, przelewem na rachunek Dewelopera nr **96 1240 6292 1111 0011 0400 8930**, a co do terminowego wykonania przyjętego na siebie obowiązku zapłaty w wyżej określonym terminie wraz z ewentualnymi ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty poddaje się egzekucji, wprost z tego aktu, stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

lub

Pełnomocnik Spółki potwierdza, że Nabywca wpłacił łącznie kwotę _____ zł na wskazany w Umowie Deweloperskiej otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna tytułem zapłaty Ceny, a Strony zwracają się do mBanku Spółka Akcyjna o wypłatę na podstawie niniejszego aktu notarialnego, całej wpłaconej na rachunek powierniczy kwoty w następujący sposób: -----

- a. kwoty w wysokości _____ zł stanowiącej Cenę na rzecz Dewelopera na rachunek nr **65 1140 1081 0000 2832 9200 1001**, -----

b. kwoty w wysokości _____ na wskazany przez Nabywcę rachunek nr _____.

2. 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: _____.

X. 1. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje się do wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie Nabywcy _____ w dniu dzisiejszym, a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku wydania przedmiotu umowy w posiadanie w wyżej określonym terminie poddaje reprezentowaną Spółkę egzekucji, wprost z tego aktu, stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. Strony postanawiają, że z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie do Nabywcy należeć będą wszelkie związane z nim korzyści i ciężary, co zostanie potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego. -----

lub

Nabywca oświadcza, że od dnia ____ roku jest w posiadaniu przedmiotu niniejszej umowy, zgodnie z podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym, a Strony postanawiają, że z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie do Nabywcy należą wszelkie związane z nim korzyści i ciężary.-----

2. Nabywca potwierdza odbiór od Dewelopera w dniu dzisiejszym świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu Mieszkalnego sporządzonego przez mgr inż. Marcina Kornio (nr wpisu do rejestru: 12226) w dniu 18 kwietnia 2023 roku.-----

XI. Nadto Stawający oświadcza, że: -----

1. zgodnie z wyżej określonymi zasadami podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy przysługuje: -----

a. prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z przyległego do tego lokalu **balkonu / tarasu / ogródka** oznaczonego na **Załączniku nr 1** do tego aktu, -----

b. prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej ze znajdującego się w kondygnacji podziemnej -1 Budynku położonego przy ul. Stefana Banacha **23 / 25** (w Garażu) **miejsca postojowego oznaczonego numerem _____ o pow. _____ m²**, oznaczonego na rzucie kondygnacji Garażu budynku położonego przy ul. Stefana Banacha **23 / 25**, stanowiącym **Załącznik nr 3a/b** do niniejszego aktu, -----

c. prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej **z naziemnego miejsca postojowego oznaczonego numerem _____ o pow. _____ m²**, oznaczonego na **Załączniku nr 2** do niniejszego aktu, -----

d. prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej ze znajdującej się na kondygnacji podziemnej -1 Budynku położonego przy ul. Stefana Banacha **23 / 25** (w Garażu) **komórki lokatorskiej numer _____ o pow. _____ m²** oznaczonej na rzucie Garażu Budynku położonego

przy ul. Stefana Banacha **23 / 25**, stanowiącym **Załącznik nr 3a/b** do niniejszego aktu, -----

- e. prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z miejsca na dachu Budynku położonego przy ul. Stefana Banacha **23 / 25**, oznaczonego na **Załączniku nr 4** do tego aktu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym montaż tych urządzeń, ich naprawa i konserwacja mogą być dokonywane wyłącznie przez wykwalifikowane osoby posiadające uprawnienia do prac na wysokości, -----
 - f. każdoczesnym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, wyposażonego w otwory w konstrukcji żelbetowej lub murowej Budynku – przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z części przestrzeni balkonu / tarasu / ogródka w miejscu przygotowanego przepustu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, z obowiązkiem umieszczenia (oparcia) urządzeń na płycie balkonu, a w przypadku ogródka po uprzednim wykonaniu podestu na gruncie i zakazem zawieszenia urządzeń na elewacji oraz na balustradzie, w szczególności z zakazem wykonywania jakichkolwiek otworów w elewacji, -----
2. Nabywca ma prawo do korzystania z Garażu / parkingu naziemnego wyłącznie w sposób nieutrudniający pozostałym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej dostępu i korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej / tego Budynku, a zwłaszcza jego kondygnacji podziemnej, w szczególności w sposób niewpływający negatywnie na miejsca postojowe, komórki lokatorskie, ciągi komunikacyjne oraz inne części wspólne Nieruchomości, zwłaszcza instalacje, przy czym zabrania się zabudowy miejsc postojowych poprzez montaż bram, krat lub podobnych rozwiązań.

XII. Nabywca oświadcza, że: -----

1. wyraża zgodę na powyższe zasady podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, jak również wyraża zgodę na to, iż jedynym uprawnionym do wskazywania poszczególnym nabywcom lokali konkretnych części Nieruchomości Wspólnej, to jest balkonów, tarasów, ogródków, miejsc na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, naziemnych miejsc postojowych, miejsc postojowych w Garażach i komórek lokatorskich w Garażach, innych niż będące przedmiotem niniejszej umowy, będzie Deweloper. Nadto Nabywca wyraża zgodę na ujawnienie w Księdze Wieczystej sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej przez każdego kolejnego nabywcę lokalu w Budynkach odnośnie wyżej wymienionych części Nieruchomości Wspólnej oraz zrzeka się, bez prawa do osobnego wynagrodzenia, prawa do współkorzystania z Nieruchomości Wspólnej – tarasów, balkonów, ogródków, miejsc na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, naziemnych miejsc postojowych jak również miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich w Garażach, które nie zostały przekazane Nabywcy do wyłącznego korzystania lub współkorzystania, -----
2. w przypadku zbycia Lokalu Mieszkalnego zobowiązuje się poinformować nabywcę o powyższych zasadach podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej. -----

XIII. Nabywca oświadcza, że: -----

1. przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z treścią Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu zarząd nieruchomością wspólną na zasadzie art. 18 ustęp 1 Ustawy o Własności Lokali – powierzono na czas nieokreślony – 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,-----

2. przyjmuje do wiadomości, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie stosownie do treści Ustawy o Własności Lokali. Na żądanie zarządu (zarządcy) właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokali oraz do części Nieruchomości Wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w Nieruchomości Wspólnej, a także w celu wyposażenia Budynków, ich części lub innych lokali w dodatkowe instalacje zgodnie z treścią art. 13 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali. Nadto, w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokali i z części Nieruchomości Wspólnej oddanej jej do wyłącznego korzystania jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokale i części Nieruchomości Wspólnej oddanej jej do wyłącznego korzystania w celu usunięcia awarii, -----
3. upoważnia i zobowiązuje zarząd Wspólnoty do przejęcia praw i obowiązków wynikających z zawartych przez dotychczasowego właściciela Nieruchomości umów związanych z prawidłową obsługą Nieruchomości Wspólnej, w szczególności umów przyłączeniowych do sieci, umów o serwisowanie względnie przeglądy urządzeń (zwłaszcza wind), umów o dostarczanie odpowiednich mediów, a w razie braku możliwości lub celowości przejęcia praw i obowiązków wynikających z zawartych umów – do zawarcia nowych umów, zapewniających prawidłową obsługę Nieruchomości Wspólnej. -----

XIV. Nabywca oświadcza, że: -----

1. wyraża zgodę na dokonywanie zmian w dokumentacji architektoniczno-budowlanej Budynków w przypadku niezgodności ze stanem faktycznym, a w związku z tym na zmianę udziałów w Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z Ustawą o Własności Lokali,--
2. wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia lokali lub części Nieruchomości Wspólnej, ---
3. wyraża zgodę na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe w jedną nieruchomość lub na podział lokalu, -----
z tym zastrzeżeniem, że zgody z punktów 2. i 3. powyżej nie dotyczą Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej Umowy, -----
oraz wobec tego ustanawia Dewelopera pełnomocnikiem, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, do dokonania wszelkich niezbędnych czynności w związku z powyższymi sprawami, w tym do składania stosownych wniosków wieczystoksięgowych, do występowania w imieniu Nabywcy na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków w zakresie podejmowania uchwał w powyższych sprawach. -----

XV. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nabywcy przysługują uprawnienia z rękojmi oraz inne uprawnienia wynikające z przepisów prawa. Reklamacje wymagają formy pisemnej, a Deweloper zobowiązany jest ustosunkować się do nich w terminie 14 dni. Wady obciążające Dewelopera usuwane są niezwłocznie, z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych. -----

XVI. Nabywca oświadcza, że: -----

1. przyjmuje do wiadomości, iż koncepcja architektoniczna przedmiotowego przedsięwzięcia architektonicznego (Budynków i ich otoczenia) chroniona jest

prawami autorskimi, a zmiany w elementach architektury i zagospodarowania terenu (w tym pergole, markizy, altany, wysięgniki, anteny satelitarne, wszelkie urządzenia na elewacji, zmiana koloru elewacji itp.), niezależnie od ewentualnych pozwoleń wymaganych przez przepisy prawa, wymagać będą zgody Dewelopera oraz projektanta Budynków, a przy zajęciu części wspólnych – zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,-----

2. jest mu wiadome, że w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper uzyskał dwie decyzje Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2021 roku (WS-05.6131.2.3.2021.AU1 oraz WS-05.6131.2.3.2021.AU2), zezwalające na wycinkę drzew, pod warunkiem ich zastąpienia innymi drzewami ozdobnymi, a w konsekwencji Deweloper dokonał nasadzenia nowych drzew ozdobnych; Nabywca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych czynności, które mogłyby zagrozić tym drzewom, jak również zobowiązuje się, w ramach swoich uprawnień przysługujących mu jako członkowi wspólnoty mieszkaniowej, dokonać wszelkich działań niezbędnych do utrzymania nasadzeń, w szczególności dołożyć staranności w celu nałożenia na podmiot administrujący Nieruchomością obowiązku dbałości o nasadzenia, -----
3. jest mu wiadome, że zgodnie z wydanym przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnieniem numer RW.460.5.145.2021 z dnia 9 kwietnia 2021 roku, oraz uzgodnieniem numer RU.461.1.538.2021 z dnia 8 czerwca 2021 roku po wydłużeniu przez osobę trzecią wybudowanego odcinka drogi, na który prowadzi wyjazd z Nieruchomości, powstanie obowiązek zlikwidowania obsługi komunikacyjnej Nieruchomości przez istniejący wjazd na wysokości budynku B1 i zapewnienia obsługi przez zrealizowany i tymczasowo zajęty na potrzeby naziemnych miejsc postojowych o numerach 41 i 42 wjazd, znajdujący się w południowej części Nieruchomości, na wysokości budynku B2 – wówczas istniejący wjazd powinien zostać zlikwidowany, a na jego miejsce winny zostać przeniesione naziemne miejsca postojowe o numerach 41 i 42,-----
4. *(dotyczy miejsc dla niepełnosprawnych)* w związku z faktem, że miejsce postojowe na parkingu naziemnym / miejsce postojowe w Garażu podziemnym, które – zgodnie z niniejszą Umową – ma zostać przydzielone do wyłącznego korzystania Nabywcy, jest miejscem przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych, oświadcza, że jest świadomy, że z miejsca tego uprawnione będą korzystać wyłącznie osoby posiadające uprawnienie do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych,-----
5. 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), zarówno przez Dewelopera, jak i Bank, prowadzący Otwarty Rachunek Powierniczy, jak również przez zarząd Nieruchomości Wspólnej i zarządcę Nieruchomości Wspólnej, jednocześnie upoważniając te podmioty do przechowywania jego danych osobowych.-----

XVII. Strony zgodnie postanawiają, że każda z nich upoważniona jest do wydania wypisu lub kopii wypisu niniejszej umowy Bankowi prowadzącemu Otwarty Rachunek

Powierniczy dla inwestycji, opisanej w niniejszej Umowie, jak również zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (w tym – zarządowi powierzonemu) oraz zarządcy Nieruchomości Wspólnej. -----

XVIII. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----

- 1. wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr KR1P/00053952/9 wpisanego tam na rzecz Nabywcy Roszczenia wynikającego z Umowy Deweloperskiej, jako bezprzedmiotowego wobec zawarcia niniejszej Umowy,-----**
 - 2. wydzielenie z księgi wieczystej nr KR1P/00053952/9 do nowej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr _____, położonego na ___ kondygnacji budynku nr **23/25** przy ulicy Stefana Banacha w Krakowie, wyżej szczegółowo opisanego oraz o wpis w nowozałożonej księdze wieczystej:

 - a. w dziale II własności na rzecz _____, -----**
 - b. w dziale I-Sp, że z własnością tego Lokalu Mieszkalnego związany jest udział w Nieruchomości Wspólnej wynoszący ____/100000 części, -----****
 - 3. wpisanie w księdze wieczystej nr KR1P/00053952/9: -----**
 - a. w dziale II wpis każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr ___ w budynku przy ulicy Stefana Banacha 23/25 w udziale wynoszącym ____/100000 części,-----**
 - b. w dziale III wpis uprawnienia wynikającego z dokonanego podziału do korzystania polegającego na tym, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr ___ w Budynku przy ul. Stefana Banacha **23/25** przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z: miejsca postojowego oznaczonego numerem ___ o pow. 12,50 m² oraz komórki lokatorskiej numer ___ o pow. ___ m² w Garażu podziemnym Budynku przy ul. Stefana Banacha **23/25** oznaczonych na rzucie kondygnacji -1 Garażu Budynku, stanowiącym Załącznik nr 3a/b do niniejszego aktu, -----**
- oraz aby przesłał do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

XIX. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony czynności notarialnej.-----

XX. Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki, a to: -----

- Załącznik 1 - rzut Lokalu Mieszkalnego, -----
- Załącznik 2 - plan zagospodarowania terenu, -----
- Załącznik 3a - rzut Garażu w budynku przy ulicy Stefana Banacha 23, -----
- Załącznik 3b - rzut Garażu w budynku przy ulicy Stefana Banacha 25, -----
- Załącznik 4 - rzut dachów Budynków. -----

XXI. Notariusz zwrócił Stronom uwagę na treść przepisów art. 6 ust. 2, 3 i 4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, art. 56 Kodeksu karnego skarbowego a także ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Ustawy o Własności Lokali, jak

również art. 6 ust. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków 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.----

XXII. Koszty sporządzenia niniejszego aktu, w tym opłatę sądową i koszty wypisów aktu, ponosi Nabywca. -----

XXIII. Podatku od czynności cywilnoprawnych od niniejszej umowy przeniesienia własności nie pobrano na podstawie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 170), w związku z oświadczeniem Pełnomocnika Spółki, złożonym w ustępie III pkt 10 niniejszej umowy. -----

XXIV. Pobrano:-----

1. opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 1, art. 43, art. 44 i art. 46 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1125), w związku z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1799), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego, w kwotach: 75,00 zł, 100,00 zł, 200,00 zł i 150,00 zł,-----

2. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1, 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) w kwocie: _____ zł, -----

3. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) w stawce 23% w kwocie: _____ zł. -----
Łącznie pobrano kwotę: _____.

Podane wyżej kwoty nie obejmują: -----

– wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie: 200,00 zł oraz należnego od tej kwoty podatku od towarów i usług w stawce 23% w kwocie: 46,00 zł, tj. łącznie w kwocie: 246,00 zł pobranego odpowiednio na podstawie § 16 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku oraz art. 41 i art. 146aa powołanej ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku), -----

– opłaty za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych elektronicznego wypisu aktu notarialnego pobranej na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 2651 ze zm.) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 378) w kwocie: 5,00 zł,-----

– kosztów wypisów/odpisów.-----

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