

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące szesnastego roku (..... **2016r.**),  
przede mną, ....., notariuszem w ....., w prowadzonej  
przez mnie Kancelarii Notarialnej położonej w ....., przy  
ulicy ..... nr ..... - stawili się: -----

- 1. Pan ..... dwojga imion .....**, jak wyjaśnia  
używający imienia ....., syn ....., jak oświadcza  
zamieszkały: ....., jak podaje posiadający **adres dla  
doręczeń: WAN 42 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 00-175  
Warszawa, ul. Aleja Jana Pawła II, nr 80, lok. 158,**  
posiadający numer ewidencyjny (pesel): ..... (dowód  
osobisty nr ....., ważny do dnia ..... roku)  
(zwany w tym akcie również **Pełnomocnikiem Spółki**) – jak  
oświadcza: **reprezentujący WAN 42 Spółkę z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (zwaną w tym  
akcie również **Spółką** lub **Deweloperem**) (adres: 00-175  
Warszawa, ul. Aleja Jana Pawła II, nr 80, lok. 158, numer  
REGON: 147381809, numer NIP: 5252593350), zarejestrowaną  
w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st.  
Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000520889 – zgodnie  
z okazaną 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) z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru  
Sądowego według stanu na dzień ..... roku, godz.  
..... (Identyfikator wydruku: RP/520889/ ..... ) –  
której aktualność stawający ad. 1, jak oświadcza, potwierdza  
(a która to informacja przedłożona została do aktu notarialnego z

dnia ..... 2016 roku, Rep. A tutejszej Kancelarii Notarialnej nr ..... /2016) – **jako pełnomocnik Spółki**, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez Prezesa Zarządu Spółki (do reprezentowania Spółki samodzielnie uprawnionego), objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia 13 maja 2016 roku przez notariusza w Warszawie Andrzeja Kucewicza (Rep. A nr 2426/2016), -----

2. **Pani .....** **dwojga imion .....** , jak wyjaśnia używająca imienia ..... , córka ..... , jak oświadcza zamieszkała: ..... , posiadająca numer ewidencyjny (pesel): ..... (dowód osobisty nr ..... , ważny w terminie do dnia ..... roku), -----
3. **Pan .....** **dwojga imion .....** , jak wyjaśnia używający imienia ..... , syn ..... , jak oświadcza zamieszkały: ..... , posiadający numer ewidencyjny (pesel): ..... (dowód osobisty nr ..... , ważny w terminie do dnia ..... roku), -----  
(stawający ad. 2 i ad. 3 zwani w tym akcie także łącznie **Nabywcą**, zaś Spółka i Nabywca zwani w tym akcie także **Stronami**). -----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych, wymienionych wyżej przy ich nazwiskach. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### 1. Oświadczenia Dewelopera

1.1. Pełnomocnik Spółki w imieniu Spółki zapewnia, że: -----

1.1.1. na niżej podanych podstawach prawnych Spółka nabyła własność i jest obecnie jedynym właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb nr 53 (pięćdziesiąt trzy), utworzonej z **działki nr 1326/1** (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć przez jeden) o **powierzchni 0,4845 ha** (cztery tysiące osiemset czterdzieści pięć dziesięciotysięcznych hektara) (zwanej w tym akcie również **Działką** lub **Nieruchomością**), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (zwany w tym akcie również **Sądem**) prowadzi księgę wieczystą **nr KR1P/00469457/8** („KR” jeden „P” przez zero zero czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem przez osiem), -----

1.1.2. wymieniona wyżej działka nr 1326/1 oraz działka nr

1326/4 (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć przez cztery) - objęta prowadzoną przez Sąd księgą wieczystą nr KR1P/00469458/5 („KR” jeden „P” przez zero zero czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem przez pięć) a także działki nr nr: 1326/2 (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć przez dwa) i 1326/3 (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć przez trzy) - objęte prowadzoną przez Sąd księgą wieczystą nr KR1P/00383059/1 – powstały z podziału działki nr 1326, która uprzednio powstała w wyniku połączenia działek nr nr: 889/6, 889/7, 888/9, 889/10, 889/8, 888/10, 888/11, 888/7, 888/8, 888/24 i 889/9, -----

1.1.3. w dziale I-O księgi wieczystej nr KR1P/00469457/8 ujawniona jest Działka, nadto w dziale tym wpisane są wzmianki o numerach: DZ.KW./KR1P/51240/16/1 i DZ.KW./KR1P/66920/16/1 dotyczące dwóch zawiadomień Prezydenta Miasta Krakowa z odpowiednio daty Kraków, dnia 31 maja 2016 roku, znak: 126104\_9.0053.141/2016 oraz z daty Kraków, dnia 22 lipca 2016 roku, znak: 12104\_9.0053.241/2016 - o zmianach w danych ewidencyjnych, obejmujących zmiany adresowe (zmiana danych ewidencyjnych działek i danych ewidencyjnych i opisowych budynków), a w dziale I-SP tej księgi wieczystej wpisane są: -----

1.1.3.1. nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr nr: 889/6, 889/7 i 888/9 [księga powiązana (nieruchomość obciążona: KR1P/00193185/4)], -----

1.1.3.2. nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 889/10 [księga powiązana (nieruchomość obciążona: KR1P/00193185/4)], -----

1.1.3.3. nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowego właściciela działek nr: 889/8, 888/10 i 888/11 [księga powiązana (nieruchomość obciążona: KR1P/00193185/4)], -----

1.1.3.4. nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890 pasem szerokości 8 m (osiem metrów) wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr nr: 888/7, 888/8,

889/9 i 888/24 [księga powiązana (nieruchomość obciążona: KR1P/00193185/4)], -----

1.1.3.5. nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/2, pasem szerokości 7 m (siedem metrów) ograniczonym na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literami D-D1-C1-B1-B-B2-C-D3-D – na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 1326/1 (obj. kw KR1P/00469457/8),

1.1.3.6. nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/2, pasem ograniczonym na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literami D-D1-E-F-F1-D3-D – na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 1326/1 (obj. kw KR1P/00469457/8), -----

1.1.3.7. nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę gruntu numer 1326/3, ograniczoną na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literowo C-B2-B-A-A1-C – na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 1326/1 (obj. kw KR1P/00469457/8), -----

1.1.4. w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00469457/8 własność wpisana jest na rzecz Spółki na podstawie umowy przeniesienia nieruchomości, objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 4 stycznia 2016 roku przez Adama Szczepańskiego notariusza w Warszawie, zarejestrowanego w Repertorium A pod numerem 1787/2016,-----

1.1.5. w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00469457/8 wpisane są: -----

1.1.5.1. na czas nieoznaczony, bezpłatna służebność przesyłu ograniczając jej wykonywanie do działek o numerach 889/6 o pow. 0,0861 ha, 889/7 o pow. 0,0762 ha, 889/10 o pow. 0,7766 ha, 888/10 o pow. 0,0989 ha, 888/11 o pow. 0,0051 ha i 889/9 o pow. 0,1186 ha, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomościach stanowiących działki nr nr: 889/6, 889/7, 889/10, 888/10, 888/11, 889/9 przewodu sieci wodociągowej dn 150 mm, zgodnie z graficznym schematem tej sieci, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1(jednego) metra licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron, - zapewnieniu

dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia tej sieci – na rzecz „Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie, -----

1.1.5.2. bezpłatna służebność przesyłu na czas nieoznaczony, której wykonanie jest ograniczone do działek o numerach: 888/7 obszaru 0,1362 ha, 888/9 obszaru 0,0583 ha, 888/10 obszaru 0,0989 ha, 888/24 obszaru 0,6542 ha, zgodnie z powołanym załącznikiem graficznym, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomościach stanowiących działki o numerach: 887/7, 888/9, 888/10, 888/24 przewodu sieci kanalizacyjnej przekrój 50 cm, rury kamionkowe i kamionkowe przeciskowe, zgodnie z graficznym schematem tej sieci, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1 (jednego) metra licząc od krawędzi przewodu kanalizacyjnego po każdej z jego stron, - zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci kanalizacyjnej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci kanalizacyjnej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia sieci – na rzecz „Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie, -----

1.1.5.3. nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/1, pasem o szerokości 20 m ograniczonym na mapie, załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literami D-D3-C-C2-D2-D – na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 1326/2 i 1326/3/1 (obj. kw. KR1P/383059/1), -----

1.1.5.4. niedotyczące Przedmiotu Umowy (niżej w tej umowie zdefiniowanego): roszczenia o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie lokali oraz przeniesienie praw ich własności/udziałów w takich prawach (wraz z prawami związanymi) oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpisanie kolejnych takich roszczeń, -----

1.1.6. w dziale IV tej księgi wieczystej widnieje wzmianka o numerze DZ.KW./KR1P/65507/16/1 - dotycząca wniosku złożonego przez Alior Bank Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie (REGON: 14138714200000) (zwaną dalej również **Bankiem**) o wpis na rzecz Banku hipoteki do kwoty 31.889.868,75 zł (trzydzieści jeden milionów osiemset

osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) (zwanej dalej również **Hipoteką**) na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wynikających z: umowy kredytowej nr U0003106793857 o kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką, z dnia 27 czerwca 2016 roku oraz umowy kredytowej nr U0003106818892 o kredyt w rachunku bieżącym, z dnia 27 czerwca 2016 roku, -----

1.1.7. Działka: -----

1.1.7.1. nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----

1.1.7.2. ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (ulicy Górników) dzięki ustanowionym, opisanym wyżej służebnościom ujawnionym w dziale I-SP odnośnej księgi wieczystej, -----

1.1.7.3. wolna jest od wszelkich, również nieujawnionych w księdze wieczystej - obciążeń, praw i roszczeń na rzecz osób trzecich innych niż opisane w tym akcie (za wyjątkiem nieujawnionych jeszcze roszczeń przyszłych nabywców lokali realizowanych w ramach Inwestycji - niedotyczących i nieobciążających opisanego niżej w tym akcie Przedmiotu Umowy oraz Hipoteki), zaś jej stan prawny wynikający ze złożonych przez niego w tej umowie zapewnień – do chwili obecnej nie uległ zmianie; nadto w księdze wieczystej prowadzonej dla Działki mogą zostać ujawnione roszczenia przyszłych nabywców lokali zrealizowanych w ramach Inwestycji (w tym jedno dotyczące Przedmiotu Umowy – wynikające z niniejszej umowy, wpisane na rzecz Nabywcy) oraz służebności i prawa użytkowania (w tym nieodpłatne i nieograniczone w czasie) - na rzecz dowolnych podmiotów – ustanowione w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji a także prawa wynikające z umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (podział quoad usum) i służebności polegające na takich prawach, jak również nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie wywieszania szyldów reklamowych, podświetlanych reklam itp. we wskazanych miejscach na elewacji i dachach Budynków, -----

1.1.8. Spółka znajduje się w posiadaniu Działki, -----

1.1.9. na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji Nr 2992/15, wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 23 listopada 2015 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, przeniesionej na Spółkę ostateczną i niezaskarżoną decyzją Nr 167/5/2016, wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 26 kwietnia 2016 roku – Spółka zamierza zrealizować na Działce przedsięwzięcie

deweloperskie polegające na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami i infrastrukturą techniczną (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, C.O., wentylacja mechaniczna, energia elektryczna, telekomunikacja) oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym i zjazdami z drogi publicznej (zwane w tym akcie także **Inwestycją** lub **Przedsięwzięciem deweloperskim**), przy czym plan usytuowania na Działce budynków wznoszonych w ramach Inwestycji stanowi **Załącznik nr 1** (jeden) do niniejszej umowy, a zgodnie z okazanym zawiadomieniem Prezydenta Miasta Krakowa z daty Kraków, dnia 30 maja 2016 roku (znak: GD-04-2.6624.3.162.2016) dla budynków prognozowanych do wybudowania na Działce ustalone zostały numery porządkowe: 68 (sześćdziesiąt osiem) i 70 (siedemdziesiąt) przy ulicy Górników w Krakowie, -----

1.1.10. rozpoczęcie prac budowlanych dotyczących Inwestycji nastąpiło 14 kwietnia 2016 roku a ich zakończenie Spółka planuje do 31 grudnia 2017 roku, -----

1.1.11. dla Przedsięwzięcia deweloperskiego sporządzony został prospekt informacyjny, zmieniony następnie Aneks nr 1 (zwany w tym akcie także **Prospektem**) - wraz z załącznikami w postaci: -----

- wzoru umowy deweloperskiej, -----
- rzutu kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego, -----
- planu Lokalu Mieszkalnego, -----
- standardu Inwestycji, -----
- harmonogramu Przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

– które dostępne są dla osób zainteresowanych w lokalu przedsiębiorstwa [Prospekt stanowi **Załącznik nr 2** (dwa) do niniejszej umowy], -----

1.1.12. w lokalu przedsiębiorstwa oprócz Prospektu wraz z Aneksem nr 1 i załącznikami dostępne są dla osób zainteresowanych ponadto: -----

- kopia księgi wieczystej sporządzonej dla Działki, -----
- odpis z KRS Spółki, -----
- kopia pozwolenia na budowę, -----
- sprawozdania finansowe za ostatnie dwa lata, -----
- projekt architektoniczno-budowlany, -----

(zwane w tym akcie także: **Dokumentami informacyjnymi**), -----

1.1.13. według wiedzy Spółki informacje zawarte w Prospekcie i jego załącznikach nie uległy zmianie od dnia ich sporządzenia, z wyjątkiem zmian uwzględnionych w Aneksie nr 1 do Prospektu, -----

1.1.14. Spółka: nie utraciła osobowości prawnej, nie jest w likwidacji, ani też nie toczy się względem niej postępowanie

upadłościowe, a ponadto nie jest stroną postępowania układowego lub naprawczego, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań względem niej, -----

1.1.15. zgodnie z § 17 ust. 2 Umowy Spółki - do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki, ani zgoda żadnego innego organu tej spółki, -----

1.1.16. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) (zwanego w tym akcie także **podatkiem VAT**), a Inwestycja jest przez nią realizowana w celu zbycia lub wynajmu powstałych w wyniku jej realizacji lokali i w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, -----

1.1.17. na podstawie art. 4 pkt 4) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.) - Spółka zapewniła nabywcom środek ochrony w postaci otwartego rachunku powierniczego w rozumieniu przepisów tej ustawy, tj. należący do Spółki rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 roku, Nr 72, poz. 665, z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, na cele określone w umowach deweloperskich analogicznych do niniejszej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie (zwanego w tym akcie także **Rachunkiem**); Spółka zawarła z Bankiem umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr MRP/031/05/2016 (dotyczącą Rachunku) w dniu 17 maja 2016 roku i zgodnie z treścią tej umowy: na Rachunku Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na rachunku indywidualnym unikalnym dla każdej zawartej umowy deweloperskiej dotyczącej Inwestycji; Spółka wskaże każdemu nabywcy (powierzającemu) numer jego rachunku indywidualnego i Bank przyporządkuje każdemu z nabywców subkonto Rachunku zgodnie ze wskazaniem numeru subkonta Rachunku zawartym w treści umowy deweloperskiej; środki wpłacane przez nabywcę wypłacane są Spółce po zakończeniu realizacji etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; wszelkie koszty związane z prowadzeniem Rachunku będą pokrywane przez Spółkę. -----

1.1.18. zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku, poz. 707 z późn. zm.) z dniem złożenia wniosku o wpis Hipoteki Nieruchomość jest obciążona Hipoteką zabezpieczającą kredyty bankowe



udzielone Spółce z przeznaczeniem na finansowanie realizacji Inwestycji (a Nabywca oświadcza, że przyjmuje to do wiadomości i wyraża na to zgodę) a Spółka zobowiązuje się, że gdy w chwili zawarcia zdefiniowanej niżej Umowy Ostatecznej przedmiot niniejszej umowy będzie nadal obciążony tą Hipoteką – do Umowy Ostatecznej Spółka przedłoży stosowną zgodę wierzyciela hipotecznego na zwolnienie przedmiotu niniejszej umowy spod tego obciążenia hipotecznego (w tym beczieżarowe wyodrębnienie opisanego niżej Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności) - w przypadku wykonania przez Nabywcę wszystkich postanowień niniejszej umowy (w szczególności zapłaty całej Ceny), zaś na wniosek Nabywcy, w terminie 30 dni od daty jego złożenia Spółka przedłoży Nabywcy pisemne oświadczenie wierzyciela hipotecznego zawierające zobowiązanie do udzielenia takiej zgody (oświadczenie to stanowić będzie potwierdzenie zgodności tej umowy z parametrami określonymi we wskazanych wyżej w tym akcie umowach kredytów); od złożonego przez Nabywcę wniosku o uzyskanie oświadczenia banku o udzieleniu zgody na beczieżarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego pobierana będzie opłata w wysokości ustalonej przez Bank. -----

1.2. Pełnomocnik Spółki w imieniu własnym oświadcza ponadto, że wyżej powołane pełnomocnictwo, na podstawie którego reprezentuje Spółkę w tej umowie nie utraciło mocy prawnej. -----

1.3. Nadto Pełnomocnik Spółki w imieniu Spółki wyjaśnia, że: --

1.3.1. do aktu notarialnego z dnia 7 czerwca 2016 roku (Rep. A tutejszej Kancelarii Notarialnej nr 9356/2016) przedłożone zostały wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa: wypis z rejestru gruntów z dnia 20 maja 2016 roku (znak GD-06-2.6642.8924.2016), z którego wynika między innymi, że Działka stanowi w całości grunty orne (RIVa) oraz wyrys z mapy ewidencyjnej dla Działki z dnia 17 maja 2016 roku, -----

1.3.2. z pisma Urzędu Miasta Krakowa Wydział Geodezji z dnia 1 października 2014 roku, znak GD-04-3.6125.3.18.2014 – wynika, że rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowania Działki nie wymaga wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej, z tym że właściciel Działki zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia zmiany jej użytkowania w terminie 30 dni od rozpoczęcia budowy. -----

## **2. Oświadczenia Nabywcy**

2.1. .... oświadczają że pozostają w związku małżeńskim, w którym panuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, umów majątkowych małżeńskich nie zawierali a Przedmiot Umowy nabeąd do ich majątku wspólnego/jest stanu wolnego. -----

2.2. Nabywca oświadcza ponadto, że: -----

2.2.1. znany jest mu stan faktyczny i prawny Działki, w szczególności zapoznał się z lokalizacją, projektem Inwestycji, planami Przedmiotu Umowy, a także standardem Inwestycji i Przedmiotu Umowy (zgodnie z definicją zawartą w punkcie 3.2. poniżej), zawartymi we wskazanych w dalszej części niniejszej umowy Załącznikach i nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie, jak również nie wnosi zastrzeżeń co do przyjętych rozwiązań architektonicznych oraz funkcji użytkowych lokali oraz pomieszczeń realizowanej Inwestycji, -----

2.2.2. odebrał zgodny z Załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy Prospekt wraz z Aneksem nr 1 oraz załącznikami i zapoznał się z ich treścią przed podpisaniem niniejszej umowy, wyraża zgodę na wprowadzone Aneksem nr 1 do Prospektu zmiany Prospektu oraz wynikające z nich zmiany w treści niniejszej umowy, a ponadto został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z Dokumentami informacyjnymi w lokalu przedsiębiorstwa oraz zapoznał się z ich treścią przed podpisaniem niniejszej umowy i nie wnosi w powyższym zakresie żadnych zastrzeżeń, -----

2.2.3. udzielono mu informacji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 roku, poz. 827), -----

2.2.4. został on poinformowany przez Spółkę i wyraża zgodę na to, że prawo własności Działki wraz z własnością części posadowionych na niej budynków oraz urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w tych budynkach – stanowić będzie nieruchomości wspólną (zwaną w tym akcie również **Nieruchomością Wspólną**) a każdorazowym właścicielom wskazanych przez Spółkę lokali znajdujących się w budynkach zrealizowanych w ramach Inwestycji (zwanym w tym akcie również **Budynkami**) przysługiwać będą (z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, a w ramach udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami) – prawa do wyłącznego korzystania ze wskazanych przez Spółkę i przeznaczonych przez Spółkę do takiego korzystania części Nieruchomości Wspólnej (takich jak: przylegające do lokali balkony/tarasy/przydomowe ogrody, miejsca postojowe znajdujące się w Garażu i na Działce, wydzielone i ewentualnie zabudowane konstrukcjami lekkimi fragmenty klatek schodowych a także miejsca na elewacji Budynków - celem wywieszania szyldów reklamowych, podświetlanych reklam itp.) w sposób nie utrudniający korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz lokali znajdujących się w Budynkach przez ich właścicieli – które to uprawnienia skalkulowane będą w cenach

sprzedawanych przez Spółkę lokali znajdujących się w Budynkach (udziałów w ich współwłasności), z tym zastrzeżeniem, że prawa do wyłącznego korzystania z nie wskazanych przez Spółkę do wyłącznego korzystania przez inne podmioty części Nieruchomości Wspólnej (a przeznaczonych przez Spółkę do takiego korzystania) – przysługiwać będą Spółce, -----

2.2.5. został on także poinformowany przez Spółkę, że z uwagi na aktualnie obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, do podziemnych garaży w Inwestycji nie będzie można wjeżdżać samochodami napędzanymi paliwem gazowym (LPG). -----

2.2.6. zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy i zobowiązuje się do zapłaty całej Ceny określonej w punkcie 4. poniżej przed wydaniem Przedmiotu Umowy oraz wypełnienia pozostałych obowiązków określonych w niniejszej umowie, -----

2.2.7. nie istnieją żadne okoliczności uniemożliwiające mu zawarcie i wykonanie niniejszej umowy. -----

### 3. Przedmiot Umowy

3.1. Pełnomocnik Spółki w imieniu Spółki zapewnia, że: -----

3.1.1. w ramach realizacji Inwestycji Spółka wybuduje, między innymi: -----

3.1.1.1. **lokal mieszkalny oznaczony w dokumentacji technicznej symbolem .... ( .... ),** składający się z ....., o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> ( ... ) (zwanym w tym akcie także **Lokalem Mieszkalnym**), znajdujący się na ..... piętrze budynku oznaczonego w dokumentacji technicznej symbolem .... ( .... ) (zwanego w tym akcie także **Budynkiem X**), wraz z przylegającym do Lokalu Mieszkalnego balkonem/tarasem/przydomowym ogrodem o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup> ( ... ) (zwanym w tym akcie także **Balkonem/Tarasem/Przydomowym Ogrodem**), przy czym usytuowanie tego Lokalu Mieszkalnego w Budynku X i jego plan z układem pomieszczeń przedstawione zostały w załącznikach do Prospektu, -----

3.1.1.2. pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w części podziemnej Inwestycji, a wśród nich **pomieszczenie gospodarcze oznaczone w dokumentacji technicznej symbolem .... ( ..... ),** o projektowanej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> ( ... ) (zwane w tym akcie także: **Pomieszczeniem Gospodarczym**), przy czym usytuowanie Pomieszczenia Gospodarczego w Inwestycji przedstawione zostało w załączniku do Prospektu, -----

3.1.1.3. miejsca postojowe znajdujące się w części podziemnej

Inwestycji, a wśród nich **miejsce postojowe oznaczone w dokumentacji technicznej symbolem ....** ( ..... ) (zwane w tym akcie także: **Miejscem Postojowym**), przy czym usytuowanie Miejsca Postojowego w Inwestycji przedstawione zostało w załączniku do Prospektu, -----

3.1.1.4. miejsca postojowe znajdujące się na Działce, a wśród nich **miejsce postojowe oznaczone w dokumentacji technicznej symbolem ....** ( ..... ) (zwane w tym akcie także: **Miejscem Postojowym**), przy czym usytuowanie Miejsca Postojowego na Działce przedstawione zostało w załączniku do Prospektu, -----

3.2. Strony postanawiają, że dla celów tej umowy Lokal Mieszkalny wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, przynależnym do niego Pomieszczeniem Gospodarczym i wraz z prawem/prawami do wyłącznego korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego – zwane są w tym akcie również łącznie **Przedmiotem Umowy**. -----

3.3. Strony oświadczają ponadto, że zakres i standard prac wykończeniowych dotyczących Przedmiotu Umowy, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper – przedstawione zostały w załączniku do Prospektu, przy czym opisane tam materiały mogą być zastąpione materiałami porównywalnymi o takiej samej lub wyższej jakości i właściwościach, a zastąpienie materiałów innymi nie będzie miało wpływu na ustaloną w tej umowie Cenę. -----

3.4. **Pełnomocnik Spółki w imieniu Spółki zobowiązuje Spółkę do zrealizowania Inwestycji** na zasadach określonych w niniejszej umowie (w szczególności zaś do wybudowania w jej ramach Przedmiotu Umowy w zakresie i standardzie określonym w załączniku do Prospektu - z zastrzeżeniem postanowień punktu 3.3. powyżej), **a następnie do:** -----

**3.4.1. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego** [do którego przynależeć będzie Pomieszczenie Gospodarcze i z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej określony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)] **oraz sprzedaży tego Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy** wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz przynależnym do niego Pomieszczeniem Gospodarczym w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (innych niż wskazane w tym akcie, na które Nabywca jak oświadcza wyraża zgodę) - w terminie określonym poniżej w punkcie 8.1. tej umowy, na podstawie umowy sprzedaży lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (zwanej w tym akcie także **Umową Ostateczną**), -----

3.4.2. **dokonania podziału Nieruchomości Wspólnej do współposiadania i korzystania** w ten sposób, że najpóźniej w chwili zawarcia Umowy Ostatecznej każdorazowy właściciel Lokalu Mieszkalnego zostanie uprawniony do wyłącznego korzystania (z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej) z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego (a uprawnienie to skalkulowane będzie w określonej niżej Cenie), -----  
– **a w związku z tym do zawarcia z Nabywcą Umowy Ostatecznej**, w której sprzeda mu Lokal Mieszkalny wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz przynależnym do niego Pomieszczeniem Gospodarczym i wraz z prawem do korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego – za Cenę określoną w punkcie 4. poniżej, **a Nabywca zobowiązuje się zawrzeć ze Spółką Umowę Ostateczną i kupić** Lokal Mieszkalny wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz przynależnym do niego Pomieszczeniem Gospodarczym i wraz z prawem do korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego – za Cenę określoną w punkcie 4. poniżej. -----

3.5. Strony oświadczają, że wyodrębnianie lokali z Budynków następować będzie sukcesywnie, zgodnie z przepisami art. 4 (w związku z art. 8) powołanej wyżej ustawy o własności lokali. -----

#### **4. Cena**

4.1. Strony oświadczają, że: -----

4.1.1. zgodnie ustalają cenę nabycia Przedmiotu Umowy (zwaną w tym akcie także **Ceną**) na łączną kwotę ..... zł ( ..... ) brutto, na którą składają się: -----

4.1.1.1. cena nabycia prawa własności Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej – w kwocie brutto ..... zł ( ..... ), -----

4.1.1.2. cena nabycia przynależnego Pomieszczenia Gospodarczego – w kwocie brutto ..... zł ( ..... ), -----

4.1.1.3. cena nabycia prawa do wyłącznego korzystania z ..... – w kwocie brutto ..... zł ( ..... ), -----

4.1.2. Cena zawiera podatek VAT zgodnie z obecnie obowiązującą stawką, tj. 8% (osiem procent) w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz 23% (dwadzieścia trzy procent) w przypadku sprzedaży lokalu użytkowego i gruntu, -----

4.2. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie realizacji niniejszej umowy, aż do dnia zawarcia Umowy

Ostatecznej powodującej, że stawka tego podatku będzie wyższa od przyjętej w tej umowie – Cena określona w punkcie 4.1. może ulec zmianie o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT, z tym że jeżeli ulegnie zmianie na wyższą – Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni od daty doręczenia mu przez Spółkę zawiadomienia o zmianie Ceny a w przypadku skorzystania przez Nabywcę z tego prawa - Deweloper zwróci Nabywcy te kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny na Rachunek Powierniczy (niżej w tym akcie zdefiniowany), które zostały Spółce przekazane przez Bank – w terminie do 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia doręczenia Spółce przez Nabywcę skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, natomiast kwoty wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy na poczet Ceny, które nie zostały Spółce przekazane przez Bank – zwrócone zostaną Nabywcy przez Bank w nominalnej wysokości po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli Stron o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym (zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego), -----

4.3. Strony ustalają, że Cena zostanie zapłacona Spółce przez Nabywcę w formie przelewów dokonanych na indywidualny rachunek powierniczy Nabywcy przypisany mu przez Spółkę, tj. rachunek o numerze: ..... (zwany w tym akcie także **Rachunkiem Powierniczym**) – w następujący sposób: -----

4.3.1. kwota stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny, pomniejszona o opłatę rezerwacyjną w kwocie 5.000,00 zł (pięciu tysięcy złotych) [która – jak oświadcza Pełnomocnik Spółki w imieniu Spółki zapłacona już została przez Nabywcę Spółce z tytułu umowy rezerwacyjnej z dnia ..... roku i którą Deweloper zobowiązuje się wpłacić na Rachunek Powierniczy tytułem zapłaty części Ceny przez Nabywcę - w terminie do dnia ..... roku] – tj. kwota ..... zł ( ..... ) – zapłacona zostanie nie później niż w terminie do dnia ..... roku, -----

4.3.2. kwota stanowiąca 90% (dziewięćdziesiąt procent) Ceny, tj. kwota ..... zł ( ..... ) – zapłacona zostanie w osiemnastu kolejnych ratach, w kwocie ..... zł ( ..... ) każda, płatnych w terminie do 10-go dnia każdego kolejnego miesiąca, począwszy od miesiąca ..... 2016 roku do miesiąca ..... 2017 roku włącznie [zgodnie z harmonogramem płatności stanowiącym **Załącznik nr 3** (trzy) do niniejszej umowy]. -----

4.4. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania

płatności określonych w tej umowie. -----

4.5. Strony postanawiają, że: -----

4.5.1. za datę dokonania płatności z tytułu Ceny uważa się datę zaksięgowania środków na Rachunku Powierniczym, -----

4.5.2. każdorazowo w terminie 7 (siedmiu) dni po dokonaniu przez Nabywcę każdej z płatności określonych w punkcie 4.3. - Spółka wystawi mu odpowiednie dokumenty finansowe (fakturę VAT lub korektę takiego dokumentu) z tytułu dokonanych na podstawie tej umowy wpłat, --

4.5.3. w przypadku opóźnienia się Nabywcy z którąkolwiek płatnością określoną w niniejszej umowie – Spółka, z zastrzeżeniem treści punktu 11.1. tej umowy, jest uprawniona do naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia, licząc od dnia wymagalności danej wpłaty do jej uregulowania; Spółka ma prawo zaliczyć każdą wpłatę w pierwszej kolejności na odsetki i płatności najdalej wymagalne. -----

## **5. Prace dodatkowe i Zmiany aranżacyjne**

5.1. Strony postanawiają, że: -----

5.1.1. Nabywca, w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku, jest uprawniony do zgłoszenia propozycji zmian aranżacyjnych dotyczących Lokalu Mieszkalnego - w zakresie przebudowy ścianek działowych, okablowania, przebiegu instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnych, ilości i położenia gniazdek telefonicznych, telewizyjnych i elektrycznych (zwanym w tym akcie także **Zmianami aranżacyjnymi**), których koszty wykonania zostaną w całości pokryte przez Nabywcę, zaś wszelkich konsultacji w zakresie możliwości wprowadzenia Zmian aranżacyjnych udzieli Nabywcy architekt wskazany przez Spółkę, posiadający stosowne uprawnienie do dokonywania zmian w dokumentacji budowlanej, -----

5.1.2. w przypadku, gdy Spółka (lub działający w jej imieniu inspektor nadzoru inwestorskiego) zaakceptuje na piśmie Zmiany aranżacyjne zaproponowane przez Nabywcę - architekt będzie uprawniony do dokonania zmian w odpowiedniej dokumentacji; wszelkie uzgodnienia w zakresie Zmian aranżacyjnych między Nabywcą a architektem będą sporządzone na piśmie, -----

5.1.3. uzgodnione przez Strony Zmiany aranżacyjne zostaną wykonane przez generalnego wykonawcę Inwestycji, na podstawie odrębnej umowy lub porozumienia z nim zawartego, za dodatkowym wynagrodzeniem, wnoszonym przez Nabywcę bezpośrednio na jego rzecz i koordynowane będą przez kierownika budowy; wykonanie Zmian aranżacyjnych w Lokalu Mieszkalnym nie będzie miało wpływu na ustaloną przez Strony Cenę, -----

5.1.4. wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe Lokalu

Mieszkalnego dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w Lokalu Mieszkalnym wyłącznie po dokonaniu Odbioru a przed zawarciem Umowy Ostatecznej jedynie za pisemną zgodą Spółki, -

5.1.5. prace, o których mowa w punkcie 5.1.4. tej umowy Nabywca zobowiązuje się wykonywać przy zachowaniu najwyższej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej (w szczególności holi wejściowych, klatek schodowych, korytarzy, wind), zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, w sposób nie powodujący zmian w fasadzie Budynków czy rozkładzie sąsiednich lokali i nie prowadzący do podziału Lokalu Mieszkalnego; wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstaną przy okazji oraz w związku z prowadzeniem przez Nabywcę robót dodatkowych oraz wykończeniowych we własnym zakresie lub w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, zostaną w pełni pokryte przez Nabywcę, -----

5.1.6. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że przeprowadzenie w Lokalu Mieszkalnym prac oddziałujących w jakikolwiek sposób na konstrukcję oraz wyposażenie techniczne Budynków wymaga uzgodnienia dla tych działań projektu architektoniczno-budowlanego zatwierdzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności oraz uzyskania zgody Spółki; w związku z powyższym Spółka nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za szkody wywołane w Lokalu Mieszkalnym i Nieruchomości Wspólnej samowolnymi działaniami Nabywcy, -----

5.1.7. Spółka zastrzega sobie prawo dokonania zmian w projekcie realizacyjnym Inwestycji i Przedmiotu Umowy, w tym w zakresie powierzchni całkowitej i użytkowej Budynków oraz powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, -----

5.2. Strony postanawiają, że w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego zobowiązują się zawrzeć umowę zmieniającą niniejszą umowę, w której zmienią Cenę z powyżej wskazanych przyczyn, w proporcji do różnicy zachodzącej pomiędzy powierzchnią Lokalu Mieszkalnego ustaloną w wyniku obmiaru a powierzchnią wskazaną w niniejszej umowie; w przypadku konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę z tego tytułu - przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni od daty doręczenia mu przez Spółkę zawiadomienia o korekcie Ceny wskazującej wysokość dopłaty a w przypadku skorzystania przez Nabywcę z tego prawa - Deweloper zwróci Nabywcy te kwoty wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy na poczet Ceny, które zostały Spółce przekazane przez Bank – w terminie do 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia doręczenia



Spółce przez Nabywcę skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, natomiast kwoty wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy na poczet Ceny, które nie zostały Spółce przekazane przez Bank – zwrócone zostaną Nabywcy przez Bank w nominalnej wysokości po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli Stron o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym (zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego); ustalenia niniejszego punktu 5.2. dotyczą realizacji budowy Lokalu Mieszkalnego według planu stanowiącego załącznik do Prospektu i nie dotyczą przypadku zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikłej z wprowadzenia na wniosek Nabywcy Zmian aranżacyjnych. -----

5.3. Strony postanawiają ponadto, że obmiar Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany według normy PN-ISO 9836:1997, na zlecenie Dewelopera przez podmiot uprawniony do przeprowadzenia inwentaryzacji architektonicznej. -----

## **6. Odbiór Przedmiotu Umowy**

6.1. Strony postanawiają, że termin odbioru Przedmiotu Umowy (zwanego w tym akcie również **Odbiorem**) nastąpi po wykonaniu wszystkich poniżej opisanych czynności, nie później jednak niż do dnia **30 czerwca 2018 roku**, a mianowicie: -----

6.1.1. po zakończeniu budowy Przedmiotu Umowy i uzyskaniu decyzji zezwalającej na jego użytkowanie, Spółka zawiadomi Nabywcę o tych faktach oraz o tym, że Przedmiot Umowy jest gotowy do odbioru i o dacie odbioru (zwanej w tym akcie również **Data Odbioru**); zawiadomienie o Dacie Odbioru zostanie przesłane zgodnie z postanowieniami punktu 19. niniejszej umowy, nie później niż na 7 (siedem) dni przed planowaną Datą Odbioru, -----

6.1.2. Przedmiot Umowy zostanie odebrany w Dacie Odbioru z uwzględnieniem postanowień punktów 5. i 7. niniejszej umowy, -----

6.1.3. Nabywca zobowiązuje się do przeprowadzenia z należytą starannością kontroli w celu sprawdzenia, czy Przedmiot Umowy został wybudowany zgodnie z niniejszą umową oraz standardem wykończenia przed Datą Odbioru, -----

6.1.4. Nabywca i należycie umocowany przedstawiciel Spółki będą uczestniczyć w odbiorze Przedmiotu Umowy w Dacie Odbioru; podczas Odbioru zostanie sporządzony protokół odbioru potwierdzający odbiór Przedmiotu Umowy (zwany w tym akcie również **Protokołem odbioru**), -----

6.1.5. w Dacie Odbioru Nabywca może: -----

6.1.5.1. przyjąć Przedmiot Umowy i podpisać Protokół odbioru – wówczas Przedmiot Umowy będzie uważany za odebrany w tym dniu lub -

6.1.5.2. przyjąć Przedmiot Umowy i podpisać Protokół odbioru z zastrzeżeniem pewnych wad, usterek i braków – wówczas Przedmiot Umowy będzie uważany za odebrany w tym dniu, ale będzie miał zastosowanie punkt 7. poniżej lub -----

6.1.5.3. odmówić przyjęcia Przedmiotu Umowy i oświadczyć poprzez sporządzenie adnotacji w Protokole odbioru, że stwierdzone wady, usterki i braki uniemożliwiają zamieszkanie i użytkowanie Przedmiotu Umowy oraz że nie jest możliwe ich naprawienie – wówczas Przedmiot Umowy nie będzie uważany za odebrany i będzie miał zastosowanie punkt 7. poniżej, -----

6.1.6. odbiór Lokalu Mieszkalnego jest równoznaczny z wykonaniem przez Spółkę Przedmiotu Umowy z zastrzeżeniem zobowiązania Spółki do przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, przynależnym do niego Pomieszczeniem Gospodarczym i wraz z prawem/prawami do wyłącznego korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego - w terminie określonym w punkcie 8.1. niniejszej umowy. -----

## **7. Wady, usterki i braki Przedmiotu Umowy**

7.1. Strony postanawiają, że: -----

7.1.1. wszelkie wady, usterki i braki Przedmiotu Umowy wskazane przez Nabywcę w Dacie Odbioru będą wyszczególnione w Protokole odbioru, -----

7.1.2. Sprzedający jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad, usterek i braków lub oświadczenie o odmowie uznania wad, usterek i braków oraz o jej przyczynach, -----

7.1.3. Spółka jest zobowiązana do naprawienia wszelkich usterek i braków wskazanych w Protokole odbioru w ostatecznym terminie uzgodnionym przez Strony, przy uwzględnieniu możliwości organizacyjnych i technicznych Spółki; ostateczny termin usunięcia usterek lub braków nie może być dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania Protokołu odbioru; jeżeli Spółka mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad, usterek i braków w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin ich usunięcia wraz z uzasadnieniem opóźnienia; Protokół odbioru będzie także wskazywać termin, w którym Nabywca winien dokonać odbioru naprawionych wad, usterek lub braków, a który wypada 7 (siedem) dni po upływie terminu ich usunięcia; odbiór

zostanie potwierdzony poprzez podpisanie aneksu do Protokołu odbioru, ---

7.1.4. wady, usterki i braki ustalone w Dacie Odbioru mogą stanowić podstawę do odmowy podpisania Protokołu odbioru lub odpowiedniego aneksu do Protokołu odbioru, jedynie w przypadku, gdy uniemożliwiają one zamieszkanie i użytkowanie Przedmiotu Umowy i są niemożliwe do naprawienia, z uwzględnieniem treści punktu 7.1.5. poniżej,

7.1.5. jeśli w Protokole odbioru lub w aneksie do Protokołu odbioru zostały wskazane jakiegokolwiek wady, usterki lub braki, których naprawa jest niemożliwa ale nie uniemożliwiają one użytkowania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - Cena zostanie obniżona proporcjonalnie do wartości Przedmiotu Umowy wolnego od wszelkich wad, usterek i braków w stosunku do wartości Przedmiotu Umowy, obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, usterek i braków.

## **8. Umowa Ostateczna**

8.1. Strony ustalają, że Umowa Ostateczna zostanie zawarta w terminie 90 dni od spełnienia się wszystkich poniżej opisanych warunków, **nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2018 roku**, a mianowicie: -----

8.1.1. dokonany zostanie przez Nabywcę Odbiór Przedmiotu Umowy, -----

8.1.2. Spółka uzyska: -----

8.1.2.1. ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajduje się Przedmiot Umowy, -----

8.1.2.2. zaświadczenie z ewidencji gruntów i budynków, z którego wynikać będzie, że budynek został ujawniony w rejestrze gruntów i budynków, -----

8.1.2.3. zaświadczenie o nadaniu budynkowi numeru porządkowego (adresowego), -----

8.1.2.4. zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego i ewentualne inne dokumenty niezbędne do założenia księgi wieczystej dla Przedmiotu Umowy, -----

8.1.2.5. zaświadczenie z kartoteki lokali, z którego wynikać będzie, że w budynku znajduje się między innymi samodzielny Lokal Mieszkalny, -----

8.1.3. Nabywca zapłaci na rzecz Spółki całą Cenę w sposób ustalony w punkcie 4. niniejszej umowy oraz ureguluje wszelkie inne zobowiązania wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy. -----

8.2. Strony postanawiają, że Umowa Ostateczna zostanie zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza wskazanego przez Sprzedającego, chyba że Nabywca wskaże innego notariusza

prowadzącego kancelarię w Krakowie w terminie 7 dni od dnia poinformowania Nabywcy o terminie zawarcia Umowy Ostatecznej; data i miejsce zawarcia Umowy Ostatecznej zostaną wskazane przez Spółkę w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Nabywcy zgodnie z postanowieniami punktu 19. niniejszej umowy. -----

8.3. Spółka zobowiązuje się przedłożyć do Umowy Ostatecznej pisemne oświadczenie Banku zawierające zgodę na bezciężarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy - w przypadku wykonania przez Nabywcę wszystkich postanowień niniejszej umowy, a w szczególności zapłaty całej Ceny. -----

8.4. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się w Umowie Ostatecznej: -----

8.4.1. przystąpić do umowy o podział Nieruchomości Wspólnej do współposiadania i korzystania, zgodnie z którą każdorazowym właścicielom wskazanych przez Spółkę lokali znajdujących się w Budynkach przysługiwać będą (z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, a w ramach udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami) – prawa do wyłącznego korzystania ze wskazanych przez Spółkę i przeznaczonych przez Spółkę do takiego korzystania części Nieruchomości Wspólnej - z zastrzeżeniem, że prawa do wyłącznego korzystania z nie wskazanych przez Spółkę do wyłącznego korzystania przez inne podmioty części Nieruchomości Wspólnej (a przeznaczonych przez Spółkę do takiego korzystania) – przysługiwać będą Spółce, a w tym każdorazowy właściciel Lokalu Mieszkalnego uprawniony będzie do wyłącznego korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu oraz z Miejsca Postojowego a ponadto Nabywca oświadczy, że nie będzie rościł sobie praw do żadnych innych części Nieruchomości Wspólnej przeznaczonych przez Spółkę do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli wskazanych przez Spółkę lokali znajdujących się w Budynkach oraz nieodpłatnie zrzeknie się prawa do korzystania z nich oraz prawa do wynagrodzenia za korzystanie z nich, -----

8.4.2. wyrazić zgodę na: -----

8.4.2.1. ustanawianie służebności polegających na prawach wynikających z dokonanego podziału Nieruchomości Wspólnej do współposiadania i korzystania, -----

8.4.2.2. ustanawianie obciążających Nieruchomość Wspólną koniecznych służebności (w tym służebności przesyłu oraz służebności przechodu, przejazdu i urządzenia drogi) i praw użytkowania (w tym bezpłatnych i bezterminowych) na rzecz podmiotów trzecich - w celu

zapewnienia prawidłowego korzystania z Budynków przez ich mieszkańców, które zostaną wzniesione w ramach Inwestycji, -----

8.4.2.3. podział lub połączenie oraz zmianę przeznaczenia Nieruchomości Wspólnej oraz innych niż Lokal Mieszkalny lokali znajdujących się w Budynkach, łącznie z prawem zmiany ustanowienia odrębnej własności lokali innych niż przedmiotowy, -----

8.4.2.4. przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do urządzeń uzbrojenia Nieruchomości Wspólnej oraz innych umów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania Budynków, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji opisanego wyżej w tym akcie Przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym Spółka zobowiązuje się zawierać wymienione umowy z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania oraz na warunkach nie gorszych niż obowiązujące warunki rynkowe, -----

8.4.2.5. zrzeczenie się przysługującej mu jako współwłaścicielowi Nieruchomości Wspólnej części odszkodowania (zwanej w tym akcie również **Odszkodowaniem**) - w wysokości określonej ostateczną decyzją właściwego organu administracji publicznej wydaną na podstawie art. 12 ust. 4a – 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, za przejętą przez miasto Kraków część nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1326/1 obręb 53 jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, objętej decyzją ZRID, która będzie związana z budową drogi łączącej ul. Wielicką z ul. Górników. -----

### **9. Zmiana terminu zawarcia Umowy Ostatecznej**

9.1. Strony ustalają, że następujące zdarzenia mogą – za obopólną zgodą stron – skutkować przesunięciem terminu zawarcia Umowy Ostatecznej w formie umowy zmieniającej niniejszą umowę: -----

9.1.1. opóźnienie Nabywcy w dokonywaniu płatności określonych w punkcie 4., w terminach tam wskazanych - o łączny czas tych opóźnień, -----

9.1.2. wprowadzenie na wniosek Nabywcy Zmian aranżacyjnych i prac dodatkowych, o których mowa w punkcie 5. powyżej - o termin niezbędny do ich akceptacji przez Spółkę i realizacji przez generalnego wykonawcę Inwestycji, -----

9.1.3. wystąpienie w trakcie realizacji niniejszej umowy okoliczności określonych jako Siła Wyższa (zgodnie z definicją zawartą w punkcie 9.2. poniżej) - o odpowiedni czas trwania tych przeszkód, -----

9.1.4. wystąpienie innych nieprzewidzianych przez Spółkę okoliczności, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności, w tym

spowodowanych również wydłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul – o okres niezbędny do uzyskania tych decyzji oraz spełnienia wymagalnych w nich klauzul. -----

9.2. Strony oświadczają, że przez siłę wyższą rozumieją zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne, wywołane siłą zewnętrzną, pozostające poza kontrolą Stron niniejszej umowy, uniemożliwiające należyte wykonanie tej umowy, którego skutkom nie można było zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności (zwane w tym akcie również **Silą Wyższą**); są to w szczególności: zdarzenia o charakterze działań przyrody [w szczególności wichury i huragany, temperatury poniżej  $-10^{\circ}\text{C}$  (minus dziesięciu stopni Celsjusza) poza okresem od 15 listopada do 15 marca, klęski żywiołowe, zdarzenia w postaci zaburzeń życia zbiorowego (w szczególności strajki powszechne, wojna, zamieszki krajowe), awarie na budowie zagrażające życiu lub zdrowiu ludzkiemu], których przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć oraz zmiany przepisów prawnych czy akty władcze organów administracji publicznej lub przewlekłość ich działań oraz zaniechania tych organów. ----

9.3. Strony postanawiają, że zgodne przesunięcie terminu zawarcia Umowy Ostatecznej z przyczyn wskazanych w punkcie 9.1. nie będzie uważane za opóźnienie Spółki i nie pociągnie za sobą jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej Spółki wobec Nabywcy lub osób trzecich (w tym zapłaty kar umownych). -----

## **10. Rękojmia**

10.1. Strony postanawiają, że: -----

10.1.1. Deweloper będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy przez okres pięciu lat, a na użyte materiały wykończeniowe, wyposażenie, przez okres dwóch lat, chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów i wyposażenia gwarancja przewiduje okres dłuższy; terminy rękojmi rozpoczynają swój bieg od daty podpisania Protokołu odbioru Przedmiotu Umowy, -----

10.1.2. w przypadku wad fizycznych nabywanego Przedmiotu Umowy Nabywcy przysługują uprawnienia określone w Kodeksie cywilnym, jednak Spółka nie będzie ponosiła odpowiedzialności za wady materiałów dostarczonych przez Nabywcę w celu wykończenia Przedmiotu Umowy, zarówno przed, jak i po dniu zawarcia Umowy Ostatecznej ani też za szkody w Przedmiocie Umowy, lub nawet Inwestycji spowodowane przez wymienione wyżej materiały i zaangażowanych przez Nabywcę wykonawców; odpowiedzialność Spółki nie obejmuje wad będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji, zwykłego zużycia, niewłaściwej

eksploatacji lub działania sił przyrody, nie obejmuje również wad powstałych w wyniku wykonywania przez Nabywcę jakichkolwiek robót, chyba że wada wynika z niewłaściwego prowadzenia prac budowlanych przez Spółkę, -----

10.1.3. Nabywca powinien zgłosić Spółce istnienie wszelkich wad w formie pisemnej w terminie 14 dni, licząc od dnia ujawnienia się wady. -----

## **11. Odstąpienie od niniejszej umowy i kary umowne**

11.1. Strony postanawiają, że: -----

11.1.1. w przypadku, gdy Nabywca opóźni się z dokonaniem którejkolwiek płatności wskazanej w niniejszej umowie (chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej) Spółka ma prawo - po uprzednim wezwaniu Nabywcy do uregulowania należności w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania i bezskutecznym upływie wyznaczonego Nabywcy w tym celu terminu - do odstąpienia od niniejszej umowy; w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z tej przyczyny, Spółka ma prawo do naliczenia i żądania od Nabywcy kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny, -----

11.1.2. w przypadku, gdy Nabywca nie stawia się w celu dokonania odbioru Przedmiotu Umowy lub podpisania Umowy Ostatecznej, w terminie wskazanym przez Spółkę, pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania skierowanego do Nabywcy przez Spółkę w odstępie 60 dni, Spółce przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy (chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej); w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z tej przyczyny, Spółka ma prawo do naliczenia i żądania od Nabywcy kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny, -----

11.1.3. w przypadku opóźnienia Spółki w podpisaniu Umowy Ostatecznej – Nabywcy za każdy dzień zwłoki przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jednej setnej procenta) kwot wpłaconych już przez niego na poczet Ceny, jednak nie więcej niż 5% (pięć procent) Ceny, -----

11.1.4. w przypadkach określonych w art. 29 ust. 1 pkt. pkt. 1)–5) powołanej wyżej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tj: -----

11.1.4.1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tej ustawy, -----

11.1.4.2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 tej

ustawy, -----

11.1.4.3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 tej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----

11.1.4.4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, -----

11.1.4.5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do tej ustawy, --  
– Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

11.1.5. w przypadku nie przeniesienia przez Spółkę na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w terminie określonym w niniejszej umowie, z zastrzeżeniem treści punktu 11.1.6. tego aktu – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy po uprzednim wyznaczeniu Spółce przez Nabywcę dodatkowego 120-dniowego terminu do zawarcia Umowy Ostatecznej, a w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny, -----

11.1.6. gdyby Spółka nie uzyskała ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o której mowa powyżej, przed dniem 30 marca 2018 roku, na skutek wystąpienia Siły Wyższej, wówczas nie będzie ona względem Nabywcy ponosiła odpowiedzialności z tytułu kary umownej, o której mowa w punkcie 11.1.5. tego aktu, -----

11.1.7. Nabywca może ponadto od niniejszej Umowy odstąpić bez podawania przyczyn, w każdym czasie do dnia podpisania umowy ostatecznej nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 roku, z zachowaniem formy pisemnego oświadczenia z podpisem poświadczonym przez notariusza - pod warunkiem zapłacenia Spółce kary umownej w wysokości 5% (pięciu procent) Ceny, -----

11.1.8. w każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących dotyczących: pierwszej wpłaty dokonanej przez Nabywcę oraz łącznej sumy wpłaconych rat z tytułu zapłaty Ceny, -----

11.1.9. w każdym przypadku odstąpienia przez Spółkę od niniejszej umowy, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – jego roszczenia wynikającego z niniejszej umowy, które zostanie tam wpisane na podstawie wniosku zawartego w punkcie 23. tego aktu, -----



11.1.10. w każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z postanowieniami punktu 11. tego aktu przez jedną ze Stron – Deweloper zwróci Nabywcy te kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny na Rachunek Powierniczy, które zostały Spółce przekazane przez Bank – w terminie do 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia odpowiednio doręczenia Spółce przez Nabywcę lub złożenia przez Spółkę skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, natomiast kwoty wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy na poczet Ceny, które nie zostały Spółce przekazane przez Bank zwrócone zostaną Nabywcy przez Bank w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy a w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie postanowień punktu 11.1.7. powyżej także oświadczenia woli Stron o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym (zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego), z zastrzeżeniem, iż Nabywca wyraża niniejszym zgodę na potrącenie przez Spółkę/przekazanie Spółce z tytułu kary umownej kwoty stanowiącej równowartość 5% (pięć procent) Ceny - jeżeli odstąpienie od niniejszej umowy nastąpi z przyczyn zależnych od Nabywcy, -----

11.1.11. w każdym przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy, w tym również w przypadkach określonych w punktach 4.2. i 5.2. tego aktu - oświadczenie o odstąpieniu będzie skuteczne, jeżeli: zawierać będzie zgodę Nabywcy na wykreślenie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – jego roszczenia wynikającego z niniejszej umowy, które zostanie tam wpisane na podstawie wniosku zawartego w punkcie 23. tego aktu oraz złożone zostanie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

## **12. Koszty używania Przedmiotu Umowy i zarząd Nieruchomością Wspólną**

12.1. Strony postanawiają, że: -----

12.1.1. od dnia Odbioru przez Nabywcę Przedmiotu Umowy, Nabywca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów jego używania i utrzymania oraz do utrzymywania go w należyтым stanie technicznym, przestrzegania porządku domowego i ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem części Nieruchomości Wspólnej; nadto z dniem Odbioru przejdzie na Nabywcę ryzyko przypadkowego uszkodzenia Przedmiotu Umowy, -----

12.1.2. na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną składać się będą w szczególności: -----

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację, -----
  - wydatki na ochronę Budynków, -----
  - opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, -----
  - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, -----
  - wydatki na utrzymanie porządku i czystości, -----
  - wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. -----
  - wydatki na naprawę, konserwację, utrzymanie porządku i odśnieżanie drogi utwardzonej urządzonej na wymienionej wyżej w tym akcie działce nr 890 (objętej księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4) oraz pasa terenu o szerokości jednego metra od krawędzi tej drogi, po obu jej stronach, -----
  - wydatki na naprawę i konserwację wyposażenia placu zabaw, --
- 12.3. usługi w zakresie zarządzania będą świadczone na warunkach i w terminach określonych w Umowie Ostatecznej, -----
- 12.4. Spółka ma prawo powierzyć świadczenie usług w zakresie zarządzania podmiotowi trzeciemu, -----
- 12.5. opłata za usługi w zakresie zarządzania, która zostanie określona w Umowie Ostatecznej, będzie obliczona na podstawie średnich stawek rynkowych, przy uwzględnieniu zakresu obowiązków Spółki (lub podmiotu wskazanego przez Spółkę), standardu oraz lokalizacji Nieruchomości Wspólnej wraz z Inwestycją. -----
- 12.6. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się przyjmując w Umowie Ostatecznej sposób zarządu Nieruchomością Wspólną ustanowiony stosownie do postanowień art. 18 powołanej wyżej ustawy o własności lokali, -----

### **13. Przeniesienie praw i obowiązków na rzecz osób trzecich**

13.1. Strony postanawiają, że Nabywca może przenieść prawa lub obowiązki wynikające z tej umowy na osobę trzecią wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Spółki, z tym że zastrzeżenie to nie dotyczy cesji wierzytelności. Spółka deklaruje, że nie odmówi udzielenia zgody na przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z tej umowy w przypadku, gdy osoba trzecia będzie dawała gwarancję zrealizowania wynikających z tej umowy zobowiązań Nabywcy. -----

13.2. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków Spółki wynikających z niniejszej umowy na rzecz jakiegokolwiek spółki/podmiotu powiązanych ze Spółką; Strony postanawiają, że Nabywca otrzyma zawiadomienie zgodnie z postano-

wieniami punktu 19. niniejszej umowy. -----

#### **14. Przelew wierzytelności**

11.1. Spółka oświadcza, że wszelkie wierzytelności z tytułu niniejszej umowy, należne na jej rzecz, zgodnie z przepisami art. 509-518 Kodeksu Cywilnego, może przelać na rzecz Banku, tytułem zabezpieczenia spłaty wszystkich wymagalnych wierzytelności Banku jako kredytodawcy, w stosunku do Spółki jako kredytobiorcy, z tytułu powołanych wyżej w tym akcie umów kredytu zawartych celem sfinansowania budowy Inwestycji (przy czym przelew ten odnosi skutek także w odniesieniu do wierzytelności wynikających z przyszłych umów zmieniających niniejszą umowę, a także umów stanowiących jej kontynuację), a Nabywca oświadcza, że przyjmuje to do wiadomości i udziela swojej nieodwołalnej zgody na ten przelew wierzytelności. -----

#### **15. Pełnomocnictwo**

15.1. Nabywca oświadcza, że: -----

15.1.1. zobowiązuje się w Umowie Ostatecznej ustanowić Spółkę oraz każdorazowego jej przedstawiciela (względnie wykazanego pełnomocnika), a także **Panią Elżbietę Małgorzatę dwojga imion Romanowską-Wolny**, córkę Stanisława i Władysławy, zamieszkałą: 00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 80 m. A37, posiadającą numer ewidencyjny (pesel): 62070400263 - swoimi pełnomocnikami i upoważnić te osoby do: -----

15.1.1.1. dokonania ewentualnej zmiany udziałów w Nieruchomości Wspólnej tak aby wielkość tych udziałów odpowiadała przepisom ustawy o własności lokali, -----

15.1.1.2. dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w zakresie podziału, połączenia lub zmiany przeznaczenia Nieruchomości Wspólnej oraz innych niż Lokal Mieszkalny lokali znajdujących się w Budynkach (pod warunkiem uzyskania stosownych zgód właściwych organów i urzędów), a także przeprowadzenia na Nieruchomości Wspólnej koniecznych prac budowlanych w tym zakresie, -

15.1.1.3. określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie określonym w niniejszej umowie (tj. dokonywania podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania w sposób nie naruszający określonych tą umową praw przysługujących Nabywcy), -----

15.1.1.4. ustanawiania służebności i praw użytkowania wskazanych powyżej w punkcie 8. tego aktu, -----

15.1.1.5. przeniesienia praw i obowiązków z umów wskazanych powyżej w punkcie 8. tego aktu - na wspólnotę mieszkaniową Budynków, -  
- łącznie z prawem podejmowania za wspólnotę mieszkaniową Budynków

(której członkiem stanie się Nabywca na skutek zawarcia Umowy Ostatecznej) - uchwał w całym powyższym zakresie, z zastrzeżeniem, iż takie działania pełnomocnika będą zgodne z zasadami racjonalnej gospodarki i zasadami współżycia społecznego, -----

15.1.1.6. złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się przysługującej mu jako współwłaścicielowi Nieruchomości Wspólnej części Odszkodowania, o którym mowa powyżej w niniejszym akcie, -----

15.1.2. w związku z zakresem przedmiotowym powyższego pełnomocnictwa – pełnomocnicy upoważnieni będą do odbioru związanej z tym korespondencji, składania wszelkich wniosków, oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień oraz do dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które wymagałyby jego osobistego działania w podanym wyżej zakresie przedmiotowym tego umocowania (łącznie z podpisywaniem aktów notarialnych i innych dokumentów oraz wnoszeniem wniosków do sądu prowadzącego księgi wieczyste), z tym że pełnomocnik będzie zobowiązany do informowania Nabywcy o podjętych działaniach i otrzymanej korespondencji, -----

15.1.3. w zakresie określonym powyżej Nabywca zrzeknie się - do czasu zbycia przez Spółkę ostatniego udziału w Nieruchomości Wspólnej oraz w zakresie uzasadnionym treścią stosunku prawnego łączącego Nabywcę ze Spółką (współwłasność Nieruchomości Wspólnej) - prawa odwołania powyższego pełnomocnictwa i postanowi, że do tego czasu nie wygaśnie ono z chwilą śmierci mocodawcy oraz, że każdy z wymienionych wyżej pełnomocników będzie mógł być drugą stroną czynności dokonywanych w imieniu Nabywcy oraz reprezentować wszystkie strony tych czynności. -----

## **16. Dane osobowe Nabywcy**

16.1. Strony oświadczają, że administratorem danych osobowych Nabywcy - zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 roku, nr 101 poz. 926 z późn. zm.) – jest Spółka i Bank (adres: 02-232 Warszawa, ulica Łopuszańska 38D), w związku z czym: -----

16.1.1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych zawartych w niniejszej umowie: przez Spółkę - dla potrzeb prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy i w celach marketingowych lub windykacyjnych oraz przez Bank - dla potrzeb prowadzenia Rachunku oraz prawidłowej realizacji umowy przelewu wierzytelności z niniejszej umowy w celu zabezpieczenia spłaty kredytów udzielonych Spółce przez Bank, -----

16.1.2. Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo dostępu do

treści swoich danych osobowych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania - na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych. -----

16.1.3. Nabywca upoważnia niniejszym Bank do przechowywania danych osobowych Nabywcy w celach związanych z realizacją niniejszej umowy - w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 roku, Nr 72, poz. 665, z późn. zm.). -----

16.2. Strony oświadczają, że podanie danych osobowych przez Nabywcę jest dobrowolne, jednakże jest niezbędne w celu prawidłowej realizacji niniejszej umowy przez Spółkę i Bank. -----

### **17. Klauzula salwatoryjna**

17.1. Strony postanawiają, że jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okaże się bezskuteczne lub nieważne albo jeśli umowa ta zawiera luki - nie będzie to wywierać wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy a w miejsce postanowień nieważnych oraz w sprawach nie uregulowanych tą umową obowiązywać będą odpowiednio ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego, odpowiadające sensowi i celowi niniejszej umowy, tak aby zastąpiły komplementarnie postanowienia nieważne, bezskuteczne lub nie uregulowane. -----

### **18. Poufność**

18.1. Strony postanawiają, że z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszej umowy - są one zobowiązane traktować jako poufne wszelkie informacje otrzymane lub uzyskane w związku z zawarciem tej umowy oraz ich nie ujawniać ani z nich nie korzystać. -----

### **19. Zawiadomienia i korespondencja**

19.1. Strony postanawiają, że: -----

19.1. wszelkie zawiadomienia dokonywane w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście lub listownie listem poleconym na następujące adresy: -----

19.1.1. Spółki: **WAN 42 Sp. z o.o., 00-175 Warszawa, ul. Aleja Jana Pawła II, nr 80, lok. 158,** -----

19.1.2. Nabywcy: ....., -----

19.2. zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym, -----

19.3. wyłączają możliwość składania sobie oświadczeń woli

w postaci elektronicznej z bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. -----

19.4. Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni do powiadomienia Spółki o zmianie adresu dla doręczeń lub w przypadku jego nieobecności - do ustanowienia w przewidzianej prawem formie pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień niniejszej umowy. -----

## **20. Postanowienia końcowe**

20.1. Nabywca oświadcza, iż umowa ta została mu wcześniej zaprezentowana, miał wpływ na jej treść a wszelkie zmiany jej treści w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej stanowiącego załącznik do Prospektu zostały wprowadzone przy jego akceptacji. -----

20.2. Strony potwierdzają, iż uzgodniły warunki niniejszej umowy w wyniku negocjacji i postanawiają, że wszystkie załączniki wymienione w treści tej umowy, w tym Prospekt wraz z Aneksem nr 1 i załącznikami - stanowią jej integralną część. -----

20.3. Strony oświadczają, że akceptują zawarte w tej umowie i jej załącznikach postanowienia oraz że umowa ta wraz z załącznikami stanowi całość ustaleń między stronami, zastępując ewentualne wcześniejsze ustne bądź pisemne uzgodnienia. -----

20.4. Strony postanawiają, że opłaty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem tej umowy ponoszą Strony po połowie, natomiast opłaty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem Umowy Ostatecznej poniesie Nabywca. -----

## **21. Przepisy prawa i rozstrzygnięcie sporów.**

21.1. Strony oświadczają, że: -----

21.1.1. w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, -----

21.1.2. ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania tej umowy Strony rozwiązywać będą na drodze negocjacji, a w braku porozumienia spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na położenie Nieruchomości. -----

## **22. Informacja notariusza**

22.1. Notariusz poinformował Strony o treści stosownych przepisów Kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a ponadto o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie

pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1645), a ponadto o treści przepisów art. art. 47-54 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.-----

### **23. Wniosek**

23.1. **Nabywca** żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania, a to aby na podstawie tej umowy oraz powołanego wyżej pełnomocnictwa załączonego do aktu notarialnego z dnia 7 czerwca 2016 roku (Rep. A tutejszej Kancelarii Notarialnej nr 9356/2016) – Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale III księgi wieczystej **nr KR1P/00469457/8** roszczenie o wybudowanie na działce nr 1326/1 budynku oznaczonego w dokumentacji technicznej symbolem .... , wyodrębnienie w tym budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym ..... oraz o przeniesienie własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz ze wskazanymi w umowie: przynależnym Pomieszczeniem Gospodarczym oraz prawem do wyłącznego korzystania z Balkonu/Tarasu/Przydomowego Ogrodu/Miejsca Postojowego – na rzecz: ..... - oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

23.2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności.-----

### **24. Opłaty**

24.1. Pobrano: -----

a) tytułem opłaty sądowej (zarejestrowanej w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego), zgodnie z przepisami art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 z późn. zm.), w związku z art. 7 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 z późn. zm.) – w gotówce:----

- od wpisu roszczenia – kwotę **150,00 zł**, -----

b) tytułem taksy, za dokonanie czynności notarialnej, zgodnie z przepisami §§ 2, 3, 5, 6 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 z późn. zm.), w związku z art. 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 z późn. zm.) - wynagrodzenie

w łącznej kwocie ..... ,00 zł oraz - na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) - podatek od towarów i usług w stawce 23%, w kwocie ..... zł. -----

Łącznie pobrano kwotę ..... zł ( ..... ). -----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----