

1.1

2 **AKT NOTARIALNY**
2

Dnia przed notariuszem Maciejem Pawlickim
w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ul. Księcia Józefa nr
188 stawili się:-----

1....., jak oświadcza zamieszkały:, legitymujący
się dowodem osobistym nr (pesel:)
działający jako Członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki
pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w Krakowie, adres: 30-221 Kraków ul. Jesionowa nr 6, - zarejestrowanej w Rejestrze
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000975515
(NIP: 6772478667, REGON: 522233846), stosownie do Informacji odpowiadającej
odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa
ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007 r.,
nr 168, poz. 1186, z późn zm.), z dnia 2024 r, zwanej dalej również
„Deweloperem”,-----

2. **dwojga imion**, córka, jak oświadcza
zamieszkała:, legitymująca się dowodem osobistym nr
..... (pesel:), zwana dalej również **„Nabywcą”---**

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych. --
Strony oświadczają, że nie dokonali jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru
PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24
września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze
zm.).-----

I. działający w imieniu Spółki pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza w Krakowie Macieja Pawlickiego dnia 28.02.2023 roku, do nr Rep.A 335/2023, reprezentowana przez niego Spółka jest właścicielką nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obr. 0009 składającej się z działek nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 o łącznej powierzchni 0,1768 ha (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00291685/6.-----

Dalej oświadcza, że:-----

A/ w dziale I-Sp. księgi wieczystej nr KR1P/00291684/9 wpisano:----- nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 91/13 - całą jej szerokością- na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr nr: 91/11 i 91/12, - nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez położoną w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obr. 0009 działkę nr 91/18, całą jej długością i szerokością na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obr. 0009 utworzonej z działki nr 91/17,-----

B/ w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00291684/9 wpisana jest:----- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na uprawnieniu do:

1) zaprojektowania, wybudowania i posadowienia na nieruchomości położonej w Krakowie stanowiącej działkę ewidencyjną nr 91/11 (zwanej dalej nieruchomością) sieci gazowej średniego ciśnienia pe100rc typ2 sdr17 (17,6) dn110 o długości 14,00 m (zwanej dalej siecią dystrybucyjną) w pasie gruntu o długości 14,00 m i powierzchni 14,00 m² mającym szerokość 1,0 m w obszarze po 0,5 m na każdą stronę od osi gazociągu (zwanym dalej pasem)

zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku do aktu,-----

2) czasowego zajęcia nieruchomości w celu wybudowania zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej,-----

3) korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną,-----

4) wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami (w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców), a także modernizacjami sieci dystrybucyjnej,

5) wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość w celach wymienionych w punktach 1) - 4) powyżej,-----

6) ograniczenia prawa każdorazowego właściciela nieruchomości do wykonywania w pasie, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku do aktu, działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia ministra gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie-----

na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, Regon 142739519, Krs 0000374001,-----

na czas nieoznaczony bezpłatna służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 9, w rejonie ulicy jesionowej, składającej się z działki nr 91/13 o powierzchni 0,0761 ha, objętej księgą wieczystą KR1P/00073865/8, zgodnie z załączonym do aktu notarialnego załącznikiem graficznym, polegająca na:-----

- zainstalowaniu i pozostawieniu na działce nr 91/13 przewodu sieci wodociągowej dn 80 i dn 100 oraz przewodu sieci kanalizacyjnej dn 250,-----

- pozostawieniu pasa technologicznego wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień o szerokości 1 (jednego) metra licząc od krawędzi przewodu wodociągowego oraz przewodu kanalizacyjnego po każdej z ich stron; w przypadkach szczególnie uzasadnionych, w obszarze

pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m. in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu ze spółką pod firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie,-----

- zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom spółki pod firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie lub podmiotom upoważnionym przez spółkę pod firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie (prawo dostępu) w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości na rzecz n/wym.----- na rzecz spółki pod firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, Regon 350720714, Krs 0000057956,----- nieodpłatna i

nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na uprawnieniu do:
1) zaprojektowania, wybudowania i posadowienia na nieruchomości położonej w Krakowie stanowiącej działkę ewidencyjną nr 91/13 (zwanej dalej nieruchomością) sieci gazowej średniego ciśnienia pe100rc typ2 sdr17 (17,6) dn110 o długości 71,50 m (zwanej dalej siecią dystrybucyjną) w pasie gruntu o długości 71,50 m i powierzchni 71,50 m² mającym szerokość 1,0 m w obszarze po 0,5 m na każdą stronę od osi gazociągu (zwanym dalej pasem) zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku do aktu,-----

2) czasowego zajęcia nieruchomości w celu wybudowania zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej,-----

3) korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną,-----

4) wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami (w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców), a także modernizacjami sieci dystrybucyjnej,
5) wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość w celach wymienionych w punktach 1) - 4) powyżej,-----

6) ograniczenia prawa każdorazowego właściciela nieruchomości do wykonywania w pasie, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku do aktu, działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci

dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzenia i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia ministra gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.-----na rzecz na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, Regon 142739519, Krs 0000374001,-----

C/ w dziale IV księgi wieczystej nr KR1P/00291684/9 wpisana jest.....,---

Deweloper zapewnia, że do powołanego wyżej Sądu nie wpłynęły żadne inne wnioski wieczystoksięgowe dotyczące wyżej opisanej nieruchomości. -----

II. Deweloper przedkłada i okazuje:-----

A/ wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 2025 r. i dnia 2025 r., nr jednostki rejestrowej gruntów: 126102_9.0009.G567, Obręb ewidencyjny 126102_9.0009, K-9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, dla położonej w Krakowie działki nr 91/12 o pow. 0,0822 ha sklasyfikowanej w ewidencji jako grunty orne (RIIIa),-----

B/ wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 2024 r. i dnia 2024 r., nr jednostki rejestrowej gruntów: 126102_9.0009.G568, Obręb ewidencyjny 126102_9.0009, K-9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, dla położonej w Krakowie działki nr 91/11 o pow. 0,0724 ha sklasyfikowanej w ewidencji jako grunty orne (RIIIa),-----

C/ wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 2025 r. i dnia 2025 r., nr jednostki rejestrowej gruntów: G....., Obręb ewidencyjny 126102_9.0009, K-9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, dla położonej w Krakowie działki nr 91/17 o pow. 0,0222 ha sklasyfikowanej w ewidencji jako grunty orne (RIIIa),-----

D/ zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2024 2025 r. do nr: PI-04.6727.....2025, z którego wynika, że położonea w Krakowie obręb nr 9 -Krowodrza działki nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17, nie znajduaje się na obszarze, dla którego Rada Miasta Krakowa podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a także o ustanowieniu prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 485), -----

E/ zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia~~2022~~
~~2025~~ r. do nr BP-05.6727.....202~~5~~4.MZI, z którego wynika, że położone w Krakowie obr. 9, jednostka ewidencyjna Krowodrza działki nr 91/11, nr 91/12 i nr 9/17 podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morelowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr LXX/1962/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2021 r. (dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 29 października 2021 r., poz. 5976) zgodnie z którym znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.10).-----

F/ ostateczną i podlegającą wykonaniu decyzję nr 97/6740.1/2021 z dnia 28.01.2021 r., znak AU-01-1.6740.1.1725.2020.AFR wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Inwestora: Wilk Krzysztof, u. Królowej Jadwigi 227, 30-218 Kraków, Wilk Tomasz, u. Jesionowa 6, 30-221 Kraków dla zamierzenia budowlanego.: „ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewn. Instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacji mechanicznej, gazową, en. Elektrycznej, c.o., klimatyzacji, drogą wewnętrzną, chodnikami oraz zewnętrznymi odcinkami instalacji wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia oraz budowa ciągu pieszo-jezdnego z oświetleniem na działkach nr 9/11, 91/12, 91/13 obr. 9 Krowodrza przy ul. Jesionowej w Krakowie.
”-----

G/ ostateczną i podlegającą wykonaniu decyzję nr 129/6740.1/2022 z dnia 01.02.2022 r., znak AU-01-1.6740.1.1958.2021.AFR wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zmiany wyżej powołanej decyzji nr 97/6740.1/2021 z dnia 28.01.2021 r., znak AU-01-1.6740.1.1725.2020.AFR wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zmiany komunikacji: zmiany lokalizacji pochylni do garażu podziemnego, zmiany lokalizacji bramy garażowej, zmiany lokalizacji wejścia głównego do budynku, w tym zmiana sposobu użytkowania części budynku, zmiany lokalizacji oraz ilości miejsc postojowych naziemnych, zmiany bilansu terenu oraz zatwierdzającej zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno budowlany w zakresie ww. zmian.-----

H/ ostateczną i podlegającą wykonaniu decyzję nr 65/6740.5/2023 z dnia 30.03.2023 r., znak AU-01-1.6740.5.10.2023.ASR w sprawie przeniesienia wyżej powołanej decyzji nr 97/6740.1/2021 z dnia 28.01.2021 r., znak: AU-01-1.6740.1.1725.2020.AFR zmienionej

wyżej powołaną decyzją nr 129/6740.1/2022 z dnia 01.02.2022 r., znak: AU-01-1.6740.1.1958.202.....AFR na rzecz nowego inwestora: KLIW INWESTYCJE SP. ZOO., ul. Jesionowa 6, 30-221 Kraków,-----

I/ zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu~~2024~~ 2025 roku,..... z którego wynika, że dla budynku prognozowanego do wybudowania na działkach nr 91/11 i nr 91/12 w obrębie nr 9 w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, ustalony został **numer porządkowy** przy **ul. Jesionowej** w Krakowie, -----

J/ umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą przez Dewelopera z Bankiem w dniu roku do nr.....

K/ promesa

L/ Protokół z Nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki pod firmą KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zawierający uchwałę z dnia 2025 r. wyrażającą zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości,-----

III. działający w imieniu Spółki pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że:-----

1) reprezentowana przez niego Spółka nadal jest właścicielem opisanej wyżej nieruchomości, przedmiotowa nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich także nieujawnionych w księdze wieczystej, w tym od takich, które mogą obciążać nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej,-----

2) reprezentowana Spółka do dnia dzisiejszego nie zawierała żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających, z których wynikałyby roszczenia i prawa obdarzone pierwszeństwem względem niniejszej umowy, bądź które czyniłyby zawieraną umowę bezskuteczną,-----

3)----- w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne

ani inne które by miały wpływ na zawarcie niniejszej umowy, -----

4) przedmiotowe działki nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez służebności gruntowe obciążające działkę nr 91/18 (powstałą po podziale działki nr 91/13) wpisane w dziale I-Sp. księgi wieczystej nr KR1P/00291684/9,-----

5) powołane wyżej w ust. II pkt niniejszej umowy decyzje wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa: nr 97/6740.1/2021 z dnia 28.01.2021 r., znak AU-01-1.6740.1.1725.2020.AFR stała się ostateczna dnia 23.03.2021 r. i podlega wykonaniu z dniem 30.03.2021 r., nr 129/6740.1/2022 z dnia 01.02.2022 r., znak AU-01-1.6740.1.1958.2021.AFR stała się ostateczna dnia 01.02.2022 r. i podlega wykonaniu z dniem 01.02.2022 r., nr 65/6740.5/2023 z dnia 30.03.2023 r., znak AU-01-1.6740.5.10.2023.ASR stała się ostateczna r. i podlega wykonaniu z dniem r. i wedle wiedzy

Dewelopera wyżej powołane decyzje nie zostały zaskarżone,----- 6) dane ujawnione w

rejestrze przedsiębiorców nie uległy zmianie, na dokonanie czynności objętej niniejszą umową nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej Spółki, poza wyżej powołaną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, która to uchwała nie została zaskarżona ani zmieniona, względem reprezentowanej Spółki, nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne ani inne które by miało wpływ na zawarcie niniejszej umowy, ani też Spółka nie została postawiona w stan likwidacji,-----

7) reprezentowana Spółka nie posiada jakichkolwiek zaległości z tytułu należności publicznoprawnych Skarbu Państwa, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych bądź jednostek samorządowych oraz nie zachodzą przesłanki odpowiedzialności nabywcy w trybie ustawy Ordynacja podatkowa,-----

8) reprezentowana Spółka prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa, polegającą na budowie i sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych i lokali w tych budynkach i jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku.-----

IV. 1. działający w imieniu Spółki pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że reprezentowana Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej o której mowa w ust. III pkt 8 niniejszej umowy zgodnie z powołan~~ym~~ymi-wyżej decyzj~~ami~~ami o pozwoleniu na budowę oraz na podstawie projektu budowlanego na położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obr. 0009 działkach nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 (powstałej z podziału działki nr 91/13) prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zwane dalej Przedsięwzięciem Deweloperskim.-----

2. działający w imieniu Spółki pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, iż:-----

a) w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony w dokumentacji projektowej **nr.....** wolnostojący, składający się z 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do prospektu informacyjnego do umowy, składający się z: 9 samodzielnych lokali mieszkalnych, garażu znajdującego się w kondygnacji podziemnej w którym to garażu znajdować będzie się miejsce postojowych oraz komórki lokatorskie - przynależne do wybranych lokali, jak również na działce nr..... będą znajdować się naziemne miejsca postojowe - przynależne do wybranych lokali,-----

b) opisanemu wyżej budynkowi nadany został numer porządkowy,

-----c) w wyżej opisanym budynku mieszkalnym na I piętrze (II kondygnacji) znajdował się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem budowlanym oznaczony kolorem **czerwonym** na załączniku graficznym nr 1 do prospektu informacyjnego o powierzchni użytkowej metra kwadratowego, składający się z:, do którego będą przylegać dwa balkony (na piętrze) o łącznej powierzchni użytkowej

d) do budynku doprowadzone zostaną instalacje: wodna, gazowa, elektryczna, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, a szczegółowy zakres stanu wykończenia wyżej opisanego lokalu mieszkalnego nr i jego standard określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy,

-----e) do wydzielania lokali dochodziło będzie sukcesywnie zgodnie z art. 4 w zw. z art. 8 ustawy o własności lokali, a z własnością tych lokali związany będzie udział w nieruchomości wspólnej obliczony zgodnie z przepisami wskazanej ustawy jako stosunek powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi znajdujących się w budynku; nieruchomość wspólną stanowić będzie prawo własności działek nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 oraz własność części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

f) ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku spełnia przesłanki określone w art. 2 ustęp 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności

lokali.----- g) w umowie przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy Nabywca wyrazi zgodę na pełnienie zarządu nieruchomością wspólną i administrowanie budynkiem przez Dewelopera lub podmiot przez niego wskazany, zastrzegając że wynagrodzenie zarządcy nie będzie przekraczać średnich stawek rynkowych stosowanych przez podmioty specjalizujące się w tej dziedzinie usług w Krakowie do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu lub w umowie ustanowienia pierwszego lokalu znajdującego się w przedmiotowym budynku Strony postanowią, że zarząd Nieruchomością Wspólną powierzony zostanie zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali podmiotowi wskazanemu przez Dewelopera na czas nie krótszy niż do dnia czasu wyodrębnienia -sprzedaży ostatniego lokalu w przedmiotowym budynku u do czasu podjęcia odmiennej decyzji przez Wspólnotę Mieszkaniową, a w związku z tym przyjęty sposób zarządu Nieruchomością Wspólną odniesie skutek także do każdego kolejnego nabywcy wyodrębnionego z Nieruchomości lokalu,-----

-----h) Deweloper nie będzie obciążał działek nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem praw określonych niniejszą umową lub tych, których konieczność ustanowienia wynika z ogólnie obowiązujących przepisów prawa, lub takich, których ustanowienie na rzecz dostawców mediów będzie konieczne,-----

i) do przedmiotowej umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177), zwanej dalej „ustawą deweloperską”;

-----3. Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni budynku zastosowana będzie norma **PN** – **ISO 9836:1997**.-----

4. Nabywca oświadcza, że:-----

a) **jest stanu wolnego**, -----

b) odebrał prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią,-----

c) dokonał oględzin projektu budynku i przedmiotowego lokalu i na tej podstawie dokonał wyboru lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.-----

5. Nabywca oświadcza nadto, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tj. aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, projektem budowlanym, dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 oraz oświadcza, że zapoznał się z treścią udostępnionych mu dokumentów, nie wnosząc do nich zastrzeżeń. -----6. Strony zgodnie oświadczają, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy niniejszej – nie nastąpiły żadne zmiany ani w tym prospekcie ani w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, które zostały wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny podkreślone w niniejszej umowie.-

7. Nabywca wyraża w niniejszej umowie zgodę na dokonywanie przez Dewelopera zmian w dokumentacji projektowej, zatwierdzonej decyzjami, o których mowa w ust. II niniejszej umowy, o ile takie zmiany okażą się potrzebne i będą dokonane w sposób i w trybie przewidzianym przepisami prawa. Jednocześnie Strony uzgadniają, że zmiany, o których mowa w zdaniu poprzednim nie będą zmieniały w sposób istotny projektu lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy, chyba, że na tę zmianę Nabywca wyrazi zgodę lub zmiana ta miała miejsce przed dniem dzisiejszym. Zmiany nie mogą również obciążać finansowo Nabywcy.-----

8. Przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane zostanie w etapach wskazanych w harmonogramie stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.-----

9. Strony oświadczają, że w dniu 202..... r. zawarły umowę rezerwacyjną przedmiotowej nieruchomości.-----

V. działający w imieniu Spółki pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że:-----

1. Deweloper zawarł w dniu 202 roku z S.A. z siedzibą w umowę otwartego - mieszkaniowego rachunku powierniczego nr (zwaną dalej również „Umową”), której to wydruk umowy opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy, o którym mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, którego koszty prowadzenia

ponosi deweloper. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku powierniczego odrębnie dla każdego nabywcy nieruchomości wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na rachunku powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron zgodnie z art. 43 ustawy, bank dokonuje zwrotu salda znajdującego się na indywidualnym numerze subkonta nabywcy na podany przez nabywcę numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu środków. Ze środków wpłaconych przez dewelopera na rachunek powierniczy naliczane są i przekazywane składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Podstawą wyliczenia składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy i iloczynu stawki procentowej zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego i na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota stawki na Deweloperki Fundusz Gwarancyjny. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty. Składka przekazana na fundusz nie podlega zwrotowi.-----

2.

Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera, a w związku powyższym deweloper zobowiązuje się wypełnić powyższy obowiązek zgodnie z treścią niniejszej umowy oraz ustawy. -----

VI. 1. Na podstawie niniejszej umowy Deweloper **zobowiązuje się** do: -----

a) wybudowania opisanego w ustępie IV. pkt 2 ppkt b) niniejszego aktu **budynku nr** (.....), -----

b) ustanowienia odrębnej własności **samodzielnego lokalu mieszkalnego nr**, położonego na piętrze (..... kondygnacji) budynku **nr** (.....),

składającego się z, o powierzchni użytkowej około m² oraz z przynależnej do tego lokalu **komórki lokatorskiej nr** o powierzchni około m², to jest o łącznej powierzchni użytkowej około m², z własnością którego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej ustalony jak wyżej i z którym to lokalem – w ramach opisanego wyżej udziału w nieruchomości wspólnej a następnie do: -----

c) **przeniesienia** na rzecz w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich prawa własności tak ustanowionego lokalu mieszkalnego za cenę w kwocie brutto, w tym zł netto oraz kwota zł tytułem podatku od towarów i usług przy zastosowaniu stawki 8 %, -----

a oświadczają, że na powyższe **wyrażają zgodę i zobowiązują się** tak ustanowiony lokal mieszkalny za podaną cenę **nabyć**, jak wyjaśniają – za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego i do tego majątku. -----

2. Strony postanawiają, że w umowie przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy zawrą umowę, na mocy której **dokonają podziału do korzystania (podział quoad usum)** z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem znajdującego się w budynku mieszkalnym nr przysługiwać będzie (w ramach związanego z jego własnością udziału w nieruchomości wspólnej) prawo do wyłącznego korzystania z dwóch balkonów przylegających do przedmiotowego lokalu na (I) oraz prawo do **wyłącznego** korzystania z części opisanych działek obejmujące miejsce postojowe oznaczone nr znajdujące się, ... miejsce postojowe oznaczone nr znajdujące się w garażu podziemnym oznaczone prostokątami koloru czerwonego na załączniku graficznym nr 3 do niniejszego aktu notarialnego.-----

3. Strony ustalają, że **ceną** nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawiera wynagrodzenie z tytułu dokonanego powyżej podziału do korzystania.-----

4. Nabywca oświadcza, że w umowie przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy zobowiąże się do przestrzegania określonego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, nie będzie korzystać z części oddanych do wyłącznego korzystania innym właścicielom lokali, jak również będzie powstrzymywał się od działań, które korzystanie przez nich z takich części może czynić

niemożliwym czy znacznie utrudnionym, a nadto Strony postanawiają, że w przypadku zbycia przedmiotu niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się do poinformowania drugiej strony umowy o postanowieniach niniejszego ustępu i konieczności ich przestrzegania.-----

5. Nabywca wyraża zgodę (którą zobowiązuje się powtórzyć w umowie przenoszącej własność) na:

a) umieszczenie na budynku informacji o Deweloperze i realizowanej przez niego inwestycji w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego.

ab)) podział, połączenie, przebudowę, zmianę przeznaczenia któregośkolwiek z lokali, za wyjątkiem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.

bc)) zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali,

i zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność udzielić Deweloperowi oraz osobie przez niego wskazanej, stosownych pełnomocnictw – niegasnących i z prawem substytucji - do dokonywania wyżej wskazanych czynności.

Nabywca w umowie przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy ustanowi swoim pełnomocnikiem Dewelopera lub osoby przez niego wskazane i upoważni ich z prawem substytucji do: -----

- zawierania w imieniu Nabywcy umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, dokonywania dowolnych zmian w tych umowach w sposób nienaruszający przysługujących Nabywcy praw do korzystania określonych w niniejszej umowie,-----

- podziału i łączenia lokali innych niż przedmiotowy lokal oraz ich przebudowę i zmianę ich przeznaczenia/sposobu ich użytkowania (przy czym zmiany te nie będą skutkować powstaniem nadmiernych uciążliwości w korzystaniu z lokali w budynkach) i związaną z tym zmianę udziałów w Nieruchomości Wspólnej, o ile nie będzie wykonywane na koszt Nabywcy,----- zmiany odrębnej własności lokali poprzez zmianę wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w przypadku gdy taka zmiana będzie konieczna na skutek dokonania _____ końcowego _____ obmiaru lokali,-----a _____ w

związku z tym do składania wszelkich oświadczeń, zapewnień i wniosków, w tym

wieczystoksięgowych, odbioru korespondencji zwykłej jak i poleconej oraz wszelkich innych czynności jakie okażą się konieczne w związku z realizacją tego pełnomocnictwa. Nabywca postanawia, że pełnomocnictwo powyższe udzielone zostanie na okres do dnia zbycia przez Dewelopera całości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, pełnomocnictwo będzie w stosunku do dewelopera nieodwołalne i nie gasnące z chwilą śmierci i należy je interpretować rozszerzająco, a pełnomocnik może być również drugą stroną czynności dokonywanych w oparciu o to pełnomocnictwo oraz reprezentować wszystkie strony tych czynności. Nabywca oświadcza, że w razie zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego zobowiąże swojego następcę prawnego do ustanowienia pełnomocnictwa o tożsamej treści i przekazania jego wypisu niezwłocznie Deweloperowi.-----

6. Nabywca oświadcza, że został przez Dewelopera poinformowany o realizowanych bądź planowanych w sąsiedztwie przedsięwzięciach inwestycyjnych na działkach o numerach 91/10, 91/9, 91/8, 91/7 oraz 91/18 i w umowie przenoszącej własność zobowiąże się powstrzymać od czynności faktycznych i prawnych, które mogłyby prowadzić do nieuzasadnionego opóźnienia bądź utrudnienia realizacji tych przedsięwzięć

inwestycyjnych, w szczególności zaś od podnoszenia jakichkolwiek nieuzasadnionych roszczeń bądź podejmowania nieuzasadnionych działań, o ile inwestycje prowadzone będą zgodnie z ustaleniami właściwych przepisów prawnych, decyzji administracyjnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź WZ, pod rygorem zapłaty odszkodowania na rzecz podmiotu realizującego dane przedsięwzięcie (w tym w zakresie utraconych korzyści).

7. Nabywca oświadcza ponadto, że w umowie przenoszącej własność zobowiązuje się udzielić spółce pod firmą: KLIW Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oraz osobom fizycznym przez Dewelopera wskazanym – nieodwołalnego i na okres do dnia pełnomocnictwa – z prawem substytucji – do wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z prowadzonymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi, o których mowa w pkt. 6 powyżej, które obejmować będzie w szczególności umocowanie do: występowania przed wszelkimi urzędami administracji rządowej, samorządowej w związku z tymi przedsięwzięciami, do reprezentowania Nabywcy we wszelkich postępowaniach administracyjnych i sądowoadministracyjnych, pozyskiwania wszelkich niezbędnych dokumentów, składania wniosków, wszelkich oświadczeń, odbioru decyzji, postanowień, zawiadomień i innych dokumentów związanych z realizacją

przedmiotowych inwestycji. (pozostawienie tego pełnomocnictwa jest do rozważania, zgodnie z sugestiami Pana Rejenta, że z uwagi na zastrzeżenia numerów PESEL raczej trudno będzie z niego skorzystać)

8. Nabywca oświadcza, że został przez Dewelopera poinformowany, iż wszyscy członkowie Wspólnoty będą zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z urządzeniem i korzystaniem z drogi dojazdowej (działka 91/18), w tym w szczególności kosztów obciążeń podatkowych, kosztów utrzymania drogi, kosztów wykonywania wszelkich napraw oraz, wspólnie z właścicielami działek 91/10, 91/9, 91/8, 91/7 w wysokości po 1/176 (zgodnie z ustaleniami na spotkaniu przyjęto ilość mieszkań 9 sztuk w przedmiotowym budynku , po 2 w 3 bliźniakach oraz 2 w ostatnim budynku mieszkalno/usługowym – w tym zakresie potwierdźcie - czy na pewno ta ilość, czy nie wziąć z tego ostatniego budynku np. 2 (jako, że są tam 2 lokale usługowe – Inwestorzy potwierdzili w dniu dzisiejszym) na każdą jednostkę mieszkalną

VII. 1. Deweloper potwierdza odbiór od nabywcy kwoty brutto stanowiącej opłatę rezerwacyjną, która to kwota zostanie przekazana przez dewelopera na indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wskazanego dla dokonywania wpłat przez nabywcę w wykonaniu postanowień niniejszej umowy deweloperskiej i przy podpisaniu umowy przeniesienia własności zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży.-----

2. Deweloper oświadcza, że dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego bank z siedzibą w prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr, a nabywcy został przypisany **indywidualny numer rachunku bankowego**, tj. nr który posłuży do dokonywania przez niego wpłat na otwarty rachunek powierniczy oraz do prowadzenia ewidencji.-----

3. Nabywca zobowiązuje się zapłacić resztę ceny o której mowa w ust. VI. pkt.1 w kwocie brutto - przelewami na wskazany powyżej indywidualny rachunek nabywcy - w zaliczkach, zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w następujących kwotach i terminach (harmonogram płatności):-----

a) kwotę brutto (..... %) –pomniejszonej o kwotę opłaty rezerwacyjnej, w terminie do dnia i po zakończeniu etapu I zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

b) kwotę brutto (.....%) w terminie do dnia i po zakończeniu etapu II zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

c) kwotę brutto (.....%) w terminie do dnia i po zakończeniu etapu III zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

d) kwotę brutto (.....%) w terminie do dnia i po zakończeniu etapu IV zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

(nie wcześniej niż po poinformowaniu nabywcy przez dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego).-----

4. Strony postanawiają że nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie o którym mowa powyżej, stanowiącym załącznik numer 4 do prospektu informacyjnego. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

VIII. 1. Stawający oświadczają, że cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosić będzie brutto wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (VAT), który w odniesieniu do dostawy budynków mieszkalnych na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8%. -----

2. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT, podatek w zmienionej wysokości będzie doliczony do ceny netto lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie.-----

3. Strony ustalają, że w przypadku, jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu okaże się (po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego) różna od powierzchni użytkowej wskazanej w niniejszej umowie, ostateczna cena lokalu mieszkalnego zostanie proporcjonalnie obniżona lub podwyższona o wielkość procentowej nadwyżki bądź niedomiaru.-----

4. Strony ustalają, że w przypadku, jeżeli stawka podatku od towarów i usług ulegnie podwyższeniu w stosunku do wysokości stawki podatku od towarów i usług wskazanej w pkt 1 niniejszego ustępu, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie do 14

dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o zwiększeniu się ceny odpowiednio nabycia _____ budynku _____ mieszkalnego _____ z _____ powyższego powodu.-----

5. W przypadku, gdy po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego okaże się, że różnica powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie większa niż 2% w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w niniejszej umowie, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie do 30 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia o wynikach obmiaru.-----

6. O ile spełnią się przesłanki powodujące konieczność modyfikacji ceny budynku mieszkalnego (zmiana stawki podatku VAT, różnica powierzchni użytkowej lokalu większa niż 2 %), a Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu prawa do odstąpienia od niniejszej umowy w wyznaczonym terminie, wówczas – odpowiednio do przypadku Nabywca dokona dopłaty do pełnej wysokości tak skorygowanej ceny lokalu lub Deweloper dokona stosownego zwrotu części otrzymanej zaliczki – najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy _____ przeniesienia _____ własności _____ przedmiotowego _____ lokalu mieszkalnego.-----

7. Niedokonanie dopłaty lub zwrotu, o których mowa w pkt 6 uprawniać będzie stronę uprawnioną do otrzymania świadczenia do nieprzystąpienia do zawarcia umowy i przeniesienia własności przedmiotowego budynku (uprawnienie do wstrzymania się ze świadczeniem _____ do _____ czasu _____ zaoferowania _____ świadczenia _____ wzajemnego).-----

IX. 1. Deweloper oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych w zakresie opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego **nastąpiło w dniu** r. zaś zakończenie prac budowlanych powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi **do dnia**202..... r.-----

Strony postanawiają, że przekroczenie wyżej wskazanego terminu zakończenia prac budowlanych o ilość dni opóźnienia przewidzianych w ust. XI pkt 3 niniejszej umowy nie uważa się za zwłokę. W razie zmiany terminu zakończenia prac budowlanych Deweloper powiadomi Nabywcę o tym fakcie na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej ze wskazaniem nowego przewidywanego terminu zakończenia prac budowlanych.-----

2. Przez zakończenie realizacji prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego należy rozumieć dzień zgłoszenia jego budowy do odbioru właściwemu organowi nadzoru budowlanego. -----

X. 1. Strony postanawiają, że wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie nastąpi po zapłacie całej ceny sprzedaży, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez organ nadzoru budowlanego najpóźniej w terminie do dnia, przy czym wydanie przedmiotowej nieruchomości zostanie poprzedzone odbiorem lokalu. O terminie odbioru nabywca zostanie zawiadomiony listem poleconym lub za pomocą poczty elektronicznej z minimalnym wyprzedzeniem 14 (czternastu) dni roboczych. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji _____ o _____ pozwoleniu _____ na użytkowanie.-----

2. Odbiór, o którym mowa w pkt. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.-----

3. Z odbioru, o którym mowa w pkt. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.-----

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w pkt. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----

1) _____ informację _____ o _____ uznaniu _____ wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt. 4, uważa się, że uznał wady.-----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.-----

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w pkt. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem

opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.-----

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.-----

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w pkt. 3.-----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej.-----

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w pkt. 3, stosuje się przepisy pkt. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy pkt. 2-9.-----

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.-----

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt. 13.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-----

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.---

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.-----

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w pkt. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy pkt. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w pkt. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. lokal mieszkalny zostanie wydany bez wykończenia, a jego standard oraz standard wykonania budynku wraz z infrastrukturą określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy.-----

XI. 1. Strony postanawiają, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości o której mowa w ust. IV pkt 1 niniejszej umowy zostanie zawarta po otrzymaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu, jak również po zapłacie całej ceny i dokonaniu odbioru lokalu przez Nabywcę, w terminie 14 dni od doręczenia przez Dewelopera wezwania do jej zawarcia, nie później jednak niż do dnia

2. O miejscu i terminie zawarcia umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowie sprzedaży nieruchomości Deweloper poinformuje Nabywcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie lub za pomocą poczty elektronicznej.-----

3. Strony postanawiają, iż termin zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości może zostać przesunięty: -----

1) o każdy dzień opóźnienia wpłat kolejnych zaliczek na poczet ceny w stosunku do terminów ustalonych w niniejszej umowie, -----

2) na skutek zaistnienia zdarzeń lub okoliczności, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności i przez niego niezawinionych, o czas trwania tych okoliczności, przez które to należy rozumieć między innymi: siłę wyższą, działania organów administracji rządowej i sądów niezawinionych i niemożliwych do uniknięcia mimo niezwłocznego

Przesunięcie terminu z przyczyn określonych w niniejszym podpunkcie nie może być dłuższe
aniżeli do dnia

5. W przypadku, gdy Nabywca z przyczyn leżących po jego stronie nie przystąpi do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminie ustalonym na zasadach opisanych w niniejszej umowie, albo bezzasadnie odmówi zawarcia powyższych umów, Deweloper będzie uprawniony do domagania się od Nabywcy kary umownej w wysokości 3% ceny nabycia, płatnej w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych uzupełniających, jeśli wysokość poniesionej szkody przewyższy wskazaną powyżej wysokość kary umownej.-----

6. W przypadku, gdy Deweloper nie przystąpi do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminie ustalonym na zasadach w niniejszej umowie, albo bezzasadnie odmówi zawarcia powyższych umów, Nabywca będzie uprawniony do domagania się od Dewelopera kary umownej w wysokości 3% ceny nabycia, płatnej w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych uzupełniających, jeśli wysokość poniesionej szkody przewyższy wskazaną powyżej wysokość kary umownej.-----

XII. 1. Strony postanawiają, że Deweloper może obciążyć przedmiotowe nieruchomości wyłącznie w celu:-----

a) zabezpieczenia kredytu/pożyczki udzielonych na finansowane inwestycji, która ma być realizowana na przedmiotowych nieruchomościach, przy czym do umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży zostanie przedłożona zgoda na bezobciążeniowe zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od hipotek.

pod warunkiem zapłaty pełnej ceny przez Nabywcę.-----

b) ustanowienia na nieruchomościach odpowiednich służebności przeprowadzenia wszelkich mediów lub służebności przesyłu umożliwiających zaopatrzenie pozostałych budynków realizowanych przez Dewelopera, oraz dostępu do tych mediów w celu ich konserwacji, usuwania awarii, remontów i modernizacji, które to służebności konieczne będą do realizacji oraz późniejszej eksploatacji przedmiotowych budynków, a także budynków które powstaną na sąsiednich działkach lub działkach powstałych z ich podziału.-----

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby do mediów położonych (lub jakie będą znajdować się) na przedmiotowych nieruchomościach zostały podłączone sąsiadujące z nieruchomościami działki. Jednocześnie wyraża zgodę na usytuowanie sieci wraz z infrastrukturą na przedmiotowej nieruchomości.-----

XIII. 1. Strony ustalają, iż nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego deweloperowi listem poleconym zgodnie z postanowieniami ust. VIII niniejszej umowy oraz na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej, jeżeli:-----

1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy,-----

2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2,-----

3) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----

4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----

5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie _____ wynikającym _____ z _____ umowy deweloperskiej,-----

7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy,-----

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy,-----

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy,-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy,-----

12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.-----

3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:-----

1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

2) niestawienia się nabywcy do odbioru przedmiotowej nieruchomości lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

4. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zostało sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.-----

5. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera z przyczyn o których mowa w ust. 13 pkt. 3, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy.-----

6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na warunkach określonych w umowie, środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy zostaną zwrócone Nabywcy na wskazany przez niego na piśmie rachunek bankowy niezwłocznie po przedłożeniu w Banku S.A. oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia go drugiej stronie oraz oświadczenia Nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z umowy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, -----

7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron w sposób inny niż wskazany w pkt 6 powyżej lub rozwiązania umowy, środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy zostaną zwrócone Nabywcy na wskazany przez niego na piśmie rachunek bankowy niezwłocznie po przedłożeniu w Banku S.A. oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków pieniężnych wraz z oświadczeniem Nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z umowy, złożonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie ----- poświadczonym, -----

8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron lub rozwiązania umowy, Deweloper zwróci Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, niezwłocznie, jednak nie później niż w

terminie 30 dni od doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu lub od rozwiązania umowy, na wskazany przez Nabywcę na piśmie rachunek bankowy, przy czym w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera zgodnie z pkt 3 powyżej, środki zwracane Nabywcy zostaną pomniejszone o kwotę kary umownej określonej umową. -----

XIV. Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Dewelopera. W takim przypadku osoba trzecia wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki Nabywcy określone w tej umowie.-----

XV. Strony postanawiają, że koszty niniejszej umowy deweloperskiej ponoszą po połowie, zaś koszty umowy przeniesienia własności, w wykonaniu umowy niniejszej – ponosi w całości Nabywca.-----

XVI. 1. Strony ustalają, iż wszelkie wystąpienia jednej ze Stron do drugiej na gruncie niniejszej umowy winny być dokonywane w formie pisemnej.-----

2. Jako adres do korespondencji Deweloper podaje: 30-221 Kraków ul. Jesionowa nr 6. Adres e-mail: -----

Jako adres do korespondencji Nabywca podaje: ----- Adres e-mail: -----

3.- Deweloper oświadcza, że dane osobowe Nabywcy zawarte w niniejszej umowie wraz z tą umową zostaną udostępnione bankowi oraz będą przetwarzane przez ten bank w celu wykonywania postanowień niniejszej umowy oraz umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej. Nabywca zobowiązuje się także do zapoznania się z klauzulą informacyjną banku dotyczącą przetwarzania danych osobowych oraz do wypełnienia i podpisania odpowiednich formularzy zawierających dane osobowe Nabywcy i stanowiących załączniki do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a także upoważnia Dewelopera do przekazania tych formularzy wraz z danymi osobowymi Nabywcy bankowi -----

XVII. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną jej część.-----

XVIII. Notariusz pouczył strony o przepisach ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011r. oraz zwrócił uwagę na treść art. 394 kodeksu cywilnego, a także poinformował strony o treści odpowiednich

przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.-----

XIX. Deweloper wyraża zgodę na wpis w dziale III-cim księgi wieczystej roszczenia na rzecz Nabywcy o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości, wynikającego z zawarcia _____ niniejszej _____ umowy _____ deweloperskiej.

XX. Stawający oświadczają, że zapoznali się z klauzulą informacyjną (art. 13 RODO) obowiązującą w Kancelarii i wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych związanych z niniejszą umową.-----

XXI. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

_____ wnosi aby Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:-----

- w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00291685/6 wpisał roszczenie o wybudowanie budynku nr _____ znajdującego się na nieruchomości składającej się z działek nr 91/11, nr 91/12 i nr 91/17 obr. 9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr _____ o pow. _____ m² położonego w tym budynku oraz zawarcie umowy przeniesienia własności wydzielonego lokalu wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej, w terminie do dnia _____ na rzecz -----

Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ 626¹⁰ 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. Pobrano w gotówce opłatę sądową od wniosku o wpis w księdze wieczystej nr KR1P/00291685/6 (płatnik: _____, Spółka pod firmą: KLIW INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie) na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r., poz. _____ 959) w _____ kwocie _____ **150,00 zł.**----- Opłata sądowa

pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

XXIII. Pobrano: -----

- na podstawie §§ 3 i 6 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) kwotę,**00 zł**,

- tytułem podatku VAT w stawce 23% - w związku z art. 5 i 41, ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024, poz. 361) kwotę,**00 zł**, -----

- tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 16 powołanego rozp. Min. Spraw. – kwotę **200,00 zł**, -----

- tytułem podatku VAT w stawce 23% - w związku z art. 5 i 41 ust. 1 powołanej ustawy – kwotę **46,00 zł**. -----

XXIV. Na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania Warszawa, dnia 01.03.2023 r. KOMUNIKAT NR 5/2023 (GIIF/KAS) z dnia 1 marca 2023 roku 2 w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie 5,00 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

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