

WZÓR NA BUDYNEK D

AKT NOTARIALNY

[...] lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku ([...] – lipca – 2025)
w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy Michała Stachowicza nr 5/3
przed notariuszem **Agnieszka Mazur- Kułakowska** stawili się:-----

1. **Violetta Maria WILK**, córka, zameldowana: 30 - 376
Kraków ulica (PESEL),----
2. **Jacek Piotr WILK**, syn, zameldowany: 30 - 376
Kraków ulica (PESEL), działający w imieniu
własnym a nadto ad. 2) także działający za spółkę pod firmą **J&J
Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Krakowie** (adres: 30 - 318 Kraków ulica Bałuckiego nr 31) (REGON
356697910) (NIP 679 - 275 - 73 - 82) wpisaną do Krajowego
Rejestru Sądowego rejestru przedsiębiorców pod numerem **KRS
0000157087** (zwaną dalej „**Spółką**”/ „**Deweloperem**”), jako Prezes
Zarządu upoważniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, co
wynika z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru
przedsiębiorców pobranej w dacie zwarcia umowy z Centralnej
Informacji Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie art. 4 ust.
4aa ustawy z 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym,
zwany dalej („**Reprezentantem Dewelopera**”),-----
- 3.
4.
ad.3 i ad.4 zwani dalej **Nabywcą**.-----

Tożsamość Stawających ustalono na podstawie dowodów osobistych o numerach:

UMOWA DEWELOPERSKA

§1

OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Violetta i Jacek małżonkowie Wilk oświadczają iż na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami: -----

1) nieruchomości położonej w Krakowie -Podgórzu, obręb 0007, stanowiącej jedyną działkę numer **111** (sto jedenaście) o powierzchni 0,1222 ha (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00195230/9** („KR” jeden „P” sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście trzydzieści łamane przez dziewięć) w której:-----

a) w dziale I-Sp brak jest wpisów,-----

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Jacka Wilk oraz Violetty Wilk na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z 31 stycznia 2018 roku do Rep. A 932/2018,-----

c) w dziale III brak jest wpisów,-----

d) w dziale IV brak jest wpisów, -----

2) nieruchomości położonej w Krakowie -Podgórzu, obręb 0007, stanowiącej jedyną działkę numer **112** (sto dwanaście) o powierzchni 0,1257 ha (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę **KR1P/00232678/3** („KR” jeden „P” dwieście trzydzieści dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt osiem łamane przez trzy), w której:-----

a) w dziale I-Sp brak jest wpisów,-----

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Jacka Wilk oraz Violetty Wilk na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z 16 czerwca 2016 roku do Rep. A 5075/2016,-----

c) w dziale III brak jest wpisów,-----

d) w dziale IV brak jest wpisów. -----

2. Jacek Wilk działający za J&J Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza iż Spółka jest właścicielką:-----

1) nieruchomości położonej w Krakowie -Podgórzu, obręb 0007, stanowiącej dwie działki a to: numer **118/7** (sto osiemnaście łamane siedem) i numer **120/5** (sto dwadzieścia łamane przez pięć) o łącznej powierzchni 0,1257 ha (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę **KR1P/00560158/0** („KR” jeden „P” pięćset sześćdziesiąt tysięcy sto pięćdziesiąt osiem łamane przez zero) dla w której:-----

a) w dziale I-Sp wpisane są:-----

- bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działki nr 118/4 i 120/2 (obj. kw nr kr1p/00642102/2) ograniczająca się jedynie do działki nr 120/2 polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 m wiodącym od drogi publicznej g. słńskiego, działki 118/3 i 120/1, wzdłuż wschodniej granicy

z działką nr 121/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiących działki nr 120/3, 118/5, 642, 641, 120/5 i 118/7 (obj. kw nr kr1p/00560158/0),-----

- bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działkę nr 642 (obj. kw nr kr1p/00642093/5) polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 metra wiodącym od działki 120/3 wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działki numer 641, 120/5, 118/7, 118/5 i 120/3 (obj. kw nr kr1p/00560158/0),-----

bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działki nr 118/5 i 120/3 (obj. kw nr kr1p/00642091/1) ograniczająca się jedynie do działki nr 120/3 polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 m wiodącym od działki nr 120/2 wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiących działki nr 641, 118/7, 120/5 (obj. kw nr kr1p/00560158/0),-----

bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działkę nr 641 (obj. kw nr kr1p/00643363/6) polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5m wiodącym od działki 642 wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiących działki numer 118/7 i 120/5 (obj. kw nr kr1p/00560158/0),-----

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Dewelopera na podstawie umowy sprzedaży z 20 lutego 2019 roku do Rep. A 1382/2019,-----

c) w dziale III wpisane są:-----

nieograniczona w czasie, jednorazowo odpłatna służebność przesyłu po działkach nr 120/2, 120/3, 120/4 (obj. kw nr kr1p/560158/0) przebiegająca pasem o szerokości 5,5 m po wschodniej stronie tych działek zgodnie z zatwierdzonym projektem stanowiącym załącznik do aktu, a polegająca na:- zainstalowaniu i pozostawieniu w gruncie sieci kanalizacyjnej o średnicy 250 mm,- pozostawieniu pasa technologicznego o szerokości 1m licząc od krawędzi przewodów sieci kanalizacyjnej po każdej z jej stron wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, zaś w przypadkach szczególnie uzasadnionych w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m.in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu z MPWiK S.A. w Krakowie,- zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom MPWiK S.A. w Krakowie lub podmiotom przez MPWiK S.A. upoważnionym (prawo dostępu) w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości, oraz- zainstalowaniu i pozostawieniu w gruncie sieci wodociągowej o średnicy 110 x 10,00 mm,- pozostawieniu pasa

technologicznego o szerokości 1m licząc od krawędzi przewodów sieci po każdej z jej stron wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, zaś w przypadkach szczególnie uzasadnionych w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m.in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu z MPWiK S.A. w Krakowie- zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom MPWiK S.A. w Krakowie lub podmiotom przez MPWiK S.A. upoważnionym (prawo dostępu) w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości,-----

- bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 m wiodącym od drogi publicznej g. słońskiego, wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2, ograniczająca się do działek 120/3, 642 i 641 (obj. kw nr kr1p/00560158/0) na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiących działki nr 118/4 i 120/2 (obj. kw nr kr1p/00642102/2), -----

- bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 m wiodącym od działki nr 120/2, wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2 ograniczająca się do działki nr 120/3 (obj. kw nr kr1p/00560158/0) na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 642 (obj. kw nr kr1p/00642093/5),-----

- bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5 m wiodącym od działki nr 642 wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 121/2 z ograniczeniem jej wykonywania do działki nr 641 (obj. kw nr kr1p/00560158/0) na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działki nr 118/5 oraz 120/3 (obj. kw nr kr1p/00642091/1), -----

d) dział IV wolny jest od wpisów.-----

2) nieruchomości położonej w Krakowie -Podgórzu, obręb 0007, stanowiącej jedyną działkę numer **587/2** (pięćset osiemdziesiąt siedem łamane przez dwa) o powierzchni 0,2349 ha (dwa tysiące trzysta czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę **KR1P/00634499/2** („KR” jeden „P” sześćset trzydzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), w której:-----

a) w dziale i-sp wpisana jest bezpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu pasem 5 (pięć) metrów szerokim zachodnią granicą działki nr 118/1 obręb P-7 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 587/2 obszaru 0,2349 ha w obrębie p-7 jednostka ewidencyjna Podgórze,-----

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Dewelopera na podstawie

umowy sprzedaży z 05 stycznia 2021 roku do Rep. A 76/2021,-----

c) w dziale III brak jest wpisów,-----

d) dział IV wolny jest od wpisów.-----

§2

DOKUMENTY DEWELOPERA

Reprezentant Dewelopera przedkłada: -----

1) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 10 czerwca 2025 roku nr GD – 10.6642.10268.2025 dla położonej w Krakowie - Podgórzu w obrębie ewidencyjnym 126104_9.0007, P-7 działki nr **111** o powierzchni 0,1229ha oznaczone jako grunty orne (RIIIb), (RIVb),-----

2) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 10 czerwca 2025 roku nr GD – 10.6642.10268.2025 dla położonej w Krakowie - Podgórzu w obrębie ewidencyjnym 126104_9.0007, P-7 działki nr **112** o powierzchni 0,1257ha oznaczone jako grunty orne (RIIIb), (RIVb),-----

3) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 10 czerwca 2025 roku nr GD – 10.6642.10268.2025 dla położonej w Krakowie - Podgórzu w obrębie ewidencyjnym 126104_9.0007, P-7 działki nr **118/7 i 120/5** o powierzchni łącznej 0,1267ha oznaczone jako grunty orne (RIIIb), (RIVb),-----

4) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 10 czerwca 2025 roku nr GD – 10.6642.10268.2025 dla położonej w Krakowie - Podgórzu w obrębie ewidencyjnym 126104_9.0007, P-7 działki nr **587/2** o powierzchni 0,2349 ha oznaczone jako grunty orne (RIIIb), (RIVb),----

6) Decyzję nr 137/67401.2025, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 13 lutego 2025 roku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenie dla budowę -opisaną szczegółowo poniżej,

7) wstępny projekt podziału nieruchomości składającej się z działki 112 i 111 sporządzony przez mgr inż. Aleksandra Brodwicza geodetę uprawnionego zgodnie z którym działka 112 o pow. 0,1257 ha dzieli się na działki 112/A o pow. 0,0847 ha i 112/B o pow. 0,0410ha natomiast działka 111 o pow. 0,1229 ha dzieli się na działki 111/A o pow. 0,0853 ha i 111/B o pow. 0,0376 ha, przy czym działki 111/A i 112/A będą stanowić jedną nieruchomość a działki 111/B i 112/B będą stanowiły jedną nieruchomość.-----

§3

OŚWIADCZENIA JACKA I VIOLETTY MAŁŻONKÓW WILK ORAZ DEWELOPERA

1. Jacek i Violetta małżonkowie Wilk oraz Reprezentant Dewelopera oświadczają odpowiednio, że:-----

1) W tutejszej Kancelarii Notarialnej do Rep. A [...] w dniu [...] została

zawarta przedwstępna umowa sprzedaży na mocy której Violetta i Jacek małżonkowie Wilk zobowiązali się sprzedać Spółce pod firmą J&J Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wydzieloną część z nieruchomości stanowiących działki numer: 111 i 112 to jest działki o oznaczeniu roboczym: **111/B i 112/B** (utworzonej zgodnie z projektem podziału nieruchomości stanowiącej działki numer 111 i 112 szczegółowo opisanym w dalszej części tego aktu a stanowiącym **Załącznik 1**), w terminie do dnia zawarcia pierwszej umowy przenoszącej własność w wykonaniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

2) Jacek i Violetta Wilk są nadal jedynymi wspólnikami Spółki pod firmą J&J Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie co wynika z powołanego w komparycji z odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,-

3) Violetta I Jacek małżonkowie Wilk jako właściciele nieruchomości stanowiącej działki numer: 111 i 112 szczegółowo opisanych w §1 tego aktu, wyrazili zgodę na prowadzenie na nich Przedsięwzięcia Deweloperskiego szczegółowo opisanego w §4 tego aktu, zgodę na zawieranie umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich według niniejszego wzoru umowy deweloperskiej jak również na ujawnienia w dziale III księgi wieczystej KR1P/00195230/9 prowadzonej dla działki 111 oraz w dziale III księgi wieczystej KR1P/00232678/3 prowadzonej dla działki 112 roszczeń wynikających z umów deweloperskich,-----

4) posiadają pełne umocowanie i upoważnienie do zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej (**Umowa**), do wykonania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy; zawarcie niniejszej umowy oraz wykonanie zobowiązań Dewelopera wynikających z niniejszej umowy nie wymaga uzyskania żadnego zezwolenia, niż wskazane w niniejszym akcie; -----

5) Zawarcie oraz wykonanie niniejszej umowy nie narusza żadnych postanowień dokumentów korporacyjnych Dewelopera, takich jak np.: umowa spółki, uchwały podjęte przez wspólników Dewelopera, ani jakiegokolwiek obowiązku nałożonego na Dewelopera na mocy jakiejkolwiek umowy, innej czynności prawnej, orzeczenia lub decyzji organów państwowych lub samorządowych, ani wynikającego z innych zdarzeń prawnych;-----

6) nie mają żadnych zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych ani z nimi zrównanych (w tym, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku ordynacja podatkowa),-----

7) zawarcie niniejszej umowy nie jest działaniem na niekorzyść ich wierzycieli ani nie uniemożliwia zaspokojenia w całości albo w części roszczeń osób trzecich,-----

8) ważnie, skutecznie i w dobrej wierze nabyli prawo własności Nieruchomości,-----

9) Nieruchomości nie są obciążone żadnymi prawami (rzecзовymi lub obligacyjnymi ani roszczeniami osób trzecich, w tym prawem pierwokupu lub odkupu, ustawowego lub umownego), za wyjątkiem ujawnionych w księgach

wieczystych, ani też nie istnieją ograniczenia w rozporządzaniu tymi nieruchomościami,-----

7) Pomędzy Violetta i Jackiem małżonkami Wilk oraz Deweloperem oraz jakimkolwiek właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem terenu sąsiadującego, w tym graniczącego z Nieruchomością, nie toczy się spór dotyczący granic nieruchomości, immisji z lub do nieruchomości, służebności drogi koniecznej obciążającej lub na rzecz nieruchomości lub innych roszczeń wynikających z tzw. prawa sąsiedzkiego.-----

8) dojazd do Nieruchomości na której prowadzone jest niżej zdefiniowane Przedsięwzięcie Deweloperskie, na dzień zawarcia tej Umowy zapewniony jest poprzez ustanowione bezpłatne i bezterminowe **służebności gruntowe** przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów pasem o szerokości 5,5m (pięć i pół metra) na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli między innymi działek numer **120/5, 118/7** (będących własnością Dewelopera) a ustanowionych na działkach 118/4 i 120/2 objętych KR1P 00642102/2), działkach 118/5 i 120/3 (objętych księgą wieczystą KR1P/00642091/1), działce 642 (objętej księgą wieczystą KR1P/00642093/5) i działce 641 (objętej księgą wieczystą KR1P/00642093/5,-----

9) w pierwszej umowie przenoszącej własność w wykonaniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie ustanowiona na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości oznaczonych roboczo numer: 111/B i 112/B (jak również działek powstałych z ich podziału), bezpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia mediów biegnąca pasem szerokości 5,5m przez południową część działek numer 120/5, 587/2, 118/7/B, 111A i 111B (dalej **Droga**) zgodnie z **Załącznikiem nr 1**,-----

10) Reprezentant Dewelopera oświadcza, iż w umowach przenoszących własność Nabywcy zostanie sprzedany udział w działce oznaczonej roboczo numerem, 118/7/B (która zostanie wydzielona z działki 118/7), po której to działce przebiegać będzie **Droga**,-----

11) Nieruchomość poprzez służebności ustanowione zgodnie z zapisami pkt 8) posiada dostęp do drogi publicznej,-----

12) Nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego, specjalnej strefy ekonomicznej, obszaru rewitalizacji, nie stanowi nieruchomości leśnej w rozumieniu ustawy o lasach jak również nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie znajdują się wody śródlądowe stojące, ani inne wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka,-----

13) Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji i nie toczą się w stosunku do Dewelopera postępowania: upadłościowe, restrukturyzacyjne bądź egzekucyjne,-----

14) Deweloper Spółka jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) (dalej **Podatek VAT**), w rozumieniu ustawy przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r.

poz. 685, 694, 802), a Przedsięwzięcie deweloperskie jest przez nią realizowane w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej (przedmiotu jej przedsiębiorstwa) a odpłatna dostawa towaru, która nastąpi w wykonaniu niniejszej umowy nie jest zwolniona z tego podatku,-----

15) wszystkie zawarte w tym akcie oświadczenia i zapewnienia są aktualne, prawdziwe i kompletne.-----

2. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomość nie będzie obciążona żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, z wyjątkiem:-----

- służebności (gruntowych oraz przesyłu) niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zrealizowanych na niej budynków, w tym ustanowionych na rzecz podmiotów dostarczających media, a także na rzecz sąsiadujących działek, służebności praw do korzystania ustanowionych dla właścicieli Budynku C i Budynku D oraz praw do wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej dla lokali A i B (przez to należy rozumieć działkę pod budynkiem jednorodzinny dwulokalowy AB) dotyczących miejsc postojowych oraz ogródków, -----

- roszczeń dotyczących Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a wynikających z umów deweloperskich, zawartych przez Spółkę z jej klientami (z których jedno tylko, wynikające z niniejszej umowy, obciążać będzie Przedmiot umowy),-----
zaś w przypadku zaciągnięcia kredytu na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego i obciążenia Nieruchomości hipoteką Deweloper do umowy przenoszącej własność przedstawi zgodę banku na bezobciążeniowe wydzielenie z księgi wieczystej przedmiotu niniejszej umowy.-----

3. Jacek Wilk w imieniu własnym oświadcza, że powołane w komparycji tego aktu dane w Rejestrze Przedsiębiorców nie zostały zmienione i jest w pełni uprawniony do reprezentowania Spółki.-----

§4

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ORAZ OPIS BUDYNKU

1. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że Deweloper na Nieruchomości (przez co należy rozumieć działki 111B i 112B) prowadzi **Przedsięwzięcie Deweloperskie** polegające na budowie 2 (dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan, gaz, c.o. oraz elektryczną wraz z zewnętrznymi odcinkami instalacji: elektrycznej, gazowej, wodnej, kanalizacji sanitarnej oraz instalacji kanalizacji deszczowej z podziemnymi zbiornikami na wody opadowe, z dojściem, dojazdem i budową drogi wewnętrznej na działkach: 111,112,118/7,120/5,587/2 obręb 7 Podgórze przy ul. Słońskiego w Krakowie, na podstawie Decyzji nr 137/67401.2025, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z 13 lutego 2025 roku (ostatecznej z dniem 12 marca 2025 roku) dla Inwestora J&J Developer Sp z o.o

2. Reprezentant Dewelopera oświadcza, iż Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na części działek ewidencyjnych numer 111 i 112 powstałych z ich podziału zgodnie z Załącznikiem nr 1 do tego aktu, a przed datą zawarcia umowy przenoszącej własność Deweloper wydzieli działkę pod Budynek D, pod Budynek C oraz pod Budynek dwulokalowy AB (**Załącznik nr 2**).-----

3. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że decyzja, o której mowa w ust. 1 powyżej jest ostateczna i nie została zaskarżona do Sądu Administracyjnego.-----

4. Reprezentant Dewelopera wskazuje, że:-----

a) budowa Budynku **nie została jeszcze rozpoczęta**,-----

b) planowany termin zakończenia budowy określony jest na 30 października 2026 roku,-----

c) termin zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego określony jest na 31 stycznia 2027 roku.-----

5. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że na nieruchomości wydzielonej z działki 111B i 112B o powierzchni około 786 m² wybuduje między innymi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o oznaczeniu roboczym **D** (dalej **Budynek**) składający się z: przedsionka, toalety, salonu z aneksem kuchennym, komunikacji oraz antresoli o łącznej powierzchni użytkowej ok **82,00** m² (osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) wraz z powierzchnią dodatkową a to poddaszem nieużytkowym o powierzchni. ok. **54,4**m² (zagospodarowanie, rzut kondygnacji Budynku oraz układ jego pomieszczeń znajduje się w załączniku do Prospektu, w którym to Prospekcie znajduje się także standard wykończenia tegoż Budynku) a także w **Załączniku nr 3 i Załączniku nr 4**. -----

Z własnością Budynku związane będzie prawo do wyłącznego użytkowania z naziemnego miejsca postojowego o powierzchni ok. 15,8 m² usytuowanego w nieruchomości pod budynkiem AB zgodnie z **Załącznikiem nr 2 i Załącznikiem nr 3** do tego aktu (**Miejsce Postojowe D**).-----

Zabudowana działka wraz z Budynkiem, prawem do korzystania z Miejsca Postojowego D oraz udział w działce roboczo oznaczonej nr 118/7/B (pod Drogę) zwane będą także **Przedmiotem Umowy**.-----

6. Budynek zostanie wydany w standardzie „deweloperskim”, na który składa się zakres prac wykończeniowych szczegółowo opisany w **Załączniku nr 4** do niniejszej umowy.-----

7. Pomiar Budynku zostanie dokonany na podstawie normy **PN-ISO 9836:2022-07**.-----

8. Przedmiot niniejszej umowy zostanie wykonany według projektów budowlanych, na podstawie których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę opisaną szczegółowo powyżej w §4, oraz projektów technicznych.-----

9. Zakres robót i standard Budynku objęty niniejszą umową w trakcie trwania budowy nie może być przez Nabywcę zmieniany chyba, że na ich zmianę Deweloper wyrazi pisemną zgodę.-----

10. Wszelkie autorskie prawa do planów i projektów przysługują

Deweloperowi.-----

11. Projekt Budynku nie może ulec zmianie chyba, że na tę zmianę Nabywca wyrazi pisemną zgodę.-----

12. Deweloper może dokonać zmian w dokumentacji projektowej budynku i otoczenia tylko w następujących przypadkach: -----

a) za pisemną zgodą Nabywcy,-----

b) jeżeli okaże się, że pierwotnie przygotowana dokumentacja jest nieprawidłowa w świetle stosownych przepisów prawa lub norm bezpieczeństwa,-----

c) zmian w przebiegu sieci i przyłączy uzbrojenia mediów na nieruchomości oraz zmian w przebiegu instalacji wewnątrz budynku – jeżeli jest to konieczne do prawidłowego działania tych instalacji lub gdy konieczność zmiany będzie wynikać z warunków określonych przez zakłady branżowe (dostawców mediów).-----

13. Jacek Wilk w imieniu własnym oświadcza, że jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Dewelopera a dane w KRS w zakresie reprezentacji Spółki nie zostały zmienione.-----

§5

ŚRODKI OCHRONY NABYWCY

Reprezentant Dewelopera oświadcza, że Deweloper stosuje środek ochrony, o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021 poz. 1177) (dalej **Ustawa Deweloperska**) Deweloper zawarł w dniu [...] z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego OMRP (dalej **Umowa**), na mocy której Bank otworzył rachunek powierniczy o numerze [...] i zgodnie z którą:-----

1) Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na wskazany numer OMRP do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, lub do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom w przypadkach określonych w Umowie,-----

2) Powiernik zawiadamia Bank o zakończeniu każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, a Bank w terminie 15 dni roboczych od dnia otrzymania kompletnej dokumentacji dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego i w terminie 5 dni roboczych od pozytywnego wyniku kontroli dokonuje wypłaty środków z rachunku powierniczego na rachunek Dewelopera,-----

3) koszty prowadzenia rachunku ponosi Deweloper,-----

4) składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny obliczana jest przez Dewelopera, a odprowadzana jest przez Bank w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

§6 OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że:-----

- 1) jest stanu cywilnego [...]
- 2) miał możliwość zapoznania się w siedzibie 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 jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r, poz. 1177).-----
- 3) Zapoznał się z dokumentacją związaną z Przedsięwzięciem Deweloperskim, w szczególności standardem wykonania Budynków i Lokali, oraz części wspólnych który stanowi **Załącznik nr 4** a także planem zagospodarowania działki i rzutami kondygnacji który stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.-----
- 4) Potwierdza otrzymanie od Dewelopera Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, którego treść stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego aktu.-----
- 5) Został poinformowany przez Dewelopera i przyjmuje do wiadomości, że przed zawarciem umowy przenoszącej własność działki numer 111B i 111A na której jest realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie zostaną wydzielone do osobnych ksiąg wieczystej (pod budynek D, pod budynek C oraz pod budynek dwulokalowy AB), na działce pod Budynkiem AB zostanie ustanowiona odpowiednia służebność przejścia i przechodu na potrzeby dostępu do Budynku C i Budynku D oraz prowadzenia infrastruktury technicznej i uzbrojenia oraz służebność korzystania z naziemnych miejsc postojowych wraz z prawem postoju (lub też podział nieruchomości wspólnej „Quod usum”) w tym każdorazowy właściciel Budynku C będzie miał przyznane Miejsce Postojowe C , zaś właściciel Budynku D Miejsce Postojowe D, zgodnie z Załącznikiem nr 2 do tego aktu.-----

Nabywca przyjmuje i akceptuje, iż Miejsce Postojowe D do wyłącznego korzystania będzie usytuowane od północnej strony budynku dwulokalowego AB.-----

- 6) Przyjął do wiadomości, iż dojazd do ul. Słońskiego zapewniony będzie przez Drogę prowadzoną południową częścią działek numer 111A, 112A, 587/2, i 120/5 oraz działką 118/7/B oraz dalej istniejąca drogą wewnętrzną po wschodniej stronie działek 641, 642, 120/3 i 120/2 (na zasadzie służebności),-----

- 7) przyjął do wiadomości, że Przedsięwzięcie Deweloperskie może być realizowane etapami.-----

- 8) został poinformowany przez Dewelopera o planowanej na działkach oznaczonych numerem roboczo 111/A, 112/A, 587/2, 118/7, 120/5 inwestycji

polegającej na wzniesieniu budynków zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.-----

2. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy nie nastąpiły zmiany w prospekcie ani w jego załącznikach poza zamianami w umowie deweloperskiej.-----

§7

UMOWA REZERWACYJNA

Reprezentant Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, iż dnia [...] roku zawarli Umowę Rezerwacyjną na nabycie Przedmiotu Umowy. Wysokość opłaty rezerwacyjnej nie przekracza 1% ceny domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym i wynosi [...] brutto. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy przypisany Nabywcy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.-----

§8

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Reprezentant Dewelopera, **zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości (utworzonej z wydzielonych działek o oznaczeniu roboczym 111/B i 112/B) Budynek**, a następnie Reprezentant Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do **przeniesienia własności** Nieruchomości zabudowanej Budynkiem jednorodzinnym opisanym szczegółowo w §4 tej Umowy, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich (za wyjątkiem opisanych w tym akcie służebności) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z naziemnego Miejsca Postojowego D, na rzecz Nabywcy, za cenę w kwocie brutto wynoszącą [...] zł, a Nabywca zobowiązuje się Przedmiot Umowy, za podaną cenę nabyć, za pieniądze pochodzące [...].-----

2. Reprezentant Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się zawrzeć umowę na mocy której **Deweloper sprzeda Nabywcy** udział wynoszący [2/100] część w nieruchomości utworzonej z działki o oznaczeniu roboczym **118/7/B** za cenę w kwocie brutto [...]zł]a Nabywca zobowiązuje się udział w Drodze za podaną cenę nabyć, za pieniądze pochodzące [...]

§9

CENA, WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Strony określają wartość Budynku wraz z prawem do korzystania z Miejsca Postojowego D na kwotę brutto [...] w oparciu o cenę jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Budynku w kwocie 15.900,00 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset złotych) oraz cenę jednego metra kwadratowego

powierzchni nieużytkowej w kwocie 10.000,00 zł (dziesięciu tysięcy złotych).---

2. Ostateczna cena Budynku zostanie obliczona w oparciu o powierzchnię ustaloną na podstawie pomiaru zgodnie z zapisami § 2 ust. 7 niniejszej umowy.--

3. Powyższa cena brutto obliczona jest zgodnie z obowiązującymi stawkami podatku od towarów i usług, które wynoszą w dniu zawarcia niniejszej umowy 8% dla budynków mieszkalnych oraz 23% na działkę pod Drogę.-----

4. Strony postanawiają, że w przypadku różnicy powierzchni użytkowej Budynku nadwyżka bądź niedomiar powierzchni będą wyrównane w cenie ostatecznej poprzez proporcjonalne podwyższenie lub obniżenie ceny za Budynek ustalonej jako iloczyn powierzchni w metrach kwadratowych i ceny jednego metra kwadratowego, wskazanej w ust. 1.-----

5. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy kwoty netto pozostałe do zapłaty zostaną powiększone o należny w dacie wystawienia faktury podatek VAT.-----

6. **Reprezentant Dewelopera potwierdza odbiór od** Nabywcy kwoty [...] brutto na którą zaliczono opłatę rezerwacyjną wpłaconą zgodnie z fakturą VAT z a Nabywca zobowiązuje się do zapłaty pozostałej ceny sprzedaży brutto za Przedmiot Umowy w kwocie [...] zgodnie z harmonogramem inwestycji w następujący sposób:-----

- I ratę w wysokości 15% tj. [...]w terminie do []

- II ratę w wysokości 15% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zakończeniu etapu II (ławy , ściany fundamentowe),-----

- III ratę w wysokości 15% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zakończeniu etapu III (ściany i strop piętra - ostatni strop),-----

- IV ratę w wysokości 15% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zakończeniu etapu IV (kominy i dach),-----

- V ratę w wysokości 15% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wykonaniu etapu V (stolarka okienna, instalacja podtynkowa, tynki),-----

- VI ratę w wysokości 15% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wykonaniu etapu VI (wylewki, drzwi oraz elewacja bez cokołów), -----

- VII ratę w wysokości 10% tj [...] w terminie 7 (siedmiu) dni o dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wykonaniu etapu VII (cokoły budynków, zagospodarowanie terenu, zgoda na użytkowanie/ zaświadczenie PINB oraz powiadomienie o terminie umowy przenoszącej własność).-----

7. Nabywca **zobowiązuje się** do zapłaty ceny sprzedaży w kwocie [..... zł] brutto za udział w działce 118/7/B w terminie do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność na rachunek Dewelopera.-----

8. **Cena jest płatna na otwarty mieszkaniowy rachunek**

powierniczy prowadzony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie przypisany Nabywcy, numer rachunku [...]

9. Za dzień dokonania zapłaty przez Nabywcę uważa się dzień uznania na rachunku bankowym Dewelopera.-----

10. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia Nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz Dewelopera Ceny w wysokości i sposób określony tym aktem – Deweloper uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia liczonych od należnych, a niezapłaconych w terminie kwot wpłacanych przez Nabywcę na poczet Ceny. -----

11. Każda dokonana przez Nabywcę wpłata zostanie potwierdzona fakturą VAT.-----

§10 TERMINY

Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność zostanie zawarta po zapłacie całej ceny oraz po uzyskaniu dokumentu potwierdzającego możliwość przystąpienia do użytkowania Budynku zgodnie z prawem lub zaświadczenia właściwego organu o braku sprzeciwu względem użytkowania, w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) stycznia 2027 roku.-----

§11 ODBIÓR NIERUCHOMOŚCI, REKOJMIA, USUWANIE WAD

1. Reprezentant Dewelopera i Nabywca ustalają następującą procedurę odbioru przedmiotu umowy:-----

a) Deweloper po niewniesieniu sprzeciwu organu nadzoru budowlanego do użytkowania Budynku, poinformuje drogą mailową oraz listem poleconym Nabywcę o terminie dokonania odbioru przedmiotu umowy. Informacja zostanie przesłana minimum 14 (czternaście) dni przed planowanym odbiorem,-----

b) odbioru przedmiotu umowy Nabywca dokonuje osobiście lub za pośrednictwem umocowanego na piśmie Pełnomocnika,-----

c) w razie niestawienia się Nabywcy na pierwszy wyznaczony termin odbioru Deweloper poinformuje go listem poleconym o drugim terminie przeprowadzenia odbioru Nieruchomości na 14 (czternaście) dni przed kolejnym planowanym odbiorem, wyznaczonym nie wcześniej niż w odstępie 60 (sześćdziesięciu) dni z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, chyba że niestawiennictwo Nabywcy wynika z działania siły wyższej,-----

d) z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy (zwany dalej **Protokołem**) do którego Nabywca może zgłosić wady Przedmiotu Umowy. 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.-----

e) Deweloper, w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia podpisania protokołu, doręczy Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach;-----

Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w literze „e” powyżej uważa się, że uznał wady.-----

f) Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 dni, licząc od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady. Termin usunięcia wad może ulec przesunięciu, jeżeli pomimo zachowania należytej staranności, Deweloper nie usunął wad w określonym terminie 30 dni. W takim przypadku, Deweloper wskaże inny, odpowiedni termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim 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, -----

g) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole zdawczo -odbiorczym,-

h) przez dzień odbioru należy rozumieć sporządzenie protokołu zdawczo- odbiorczego oraz wydanie Nabywcy kluczy do przedmiotu umowy.----

2. Warunkiem przystąpienia do odbioru jest uregulowanie wszelkich wymagalnych zobowiązań Nabywcy względem Dewelopera.-----

3. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt 1 litera „g” nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy.-----

4. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole stosuje się przepisy lit. „f” i „g” powyżej z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.-----

5. 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 litery „a”- „g”.-----

6. 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.-----

7. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt 6.-----

8. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 6, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-----

9. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.-----
10. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----
11. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.----
12. Jeżeli wada domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 art. 41 ustawy stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----
13. Z chwilą wydania Nieruchomości (również do celów adaptacyjnych) na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka, jak również niebezpieczeństwo uszkodzenia przedmiotu umowy.-----
14. Za wszelkie prace wykonywane przez Nabywcę lub na jego zlecenie przez osoby trzecie po wydaniu przedmiotu umowy Deweloper nie odpowiada. Prace te Nabywca wykonuje na własną odpowiedzialność.-----
15. Strony postanawiają, iż rękojnia na nabywaną Nieruchomość będzie wynosić 60 (sześćdziesiąt) miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości, zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego.-----
16. W przypadku, gdy Nabywca dokona prac remontowych naruszających instalacje: wodne, kanalizacyjne, elektryczne i CO, to wówczas instalacje te w zakresie dokonanych naruszeń nie będą objęte rękojnią.-----
17. Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, że wszelkie prace w Budynku, po jego wydaniu, winny zostać wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, a w przypadku ingerencji w strukturę ścian lub konstrukcji w oparciu o wcześniej wyrażoną zgodę projektanta budynku.-----

§12

ZWŁOKA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA

Strony ustalają, że w przypadku zawinionego opóźnienia Dewelopera w przystąpieniu do zawarcia umowy przenoszącej własności w terminie ustalonym w tym akcie – Nabywca uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości 0,01% kwoty stanowiącej wartość Budynku za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu określonego w §10 Umowy płatnych w ciągu 7 dni roboczych od dnia otrzymania od Nabywcy wezwania do zapłaty kary umownej.

§13

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w niniejszej umowie. -----
2. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron następuje poprzez złożenie oświadczenia drugiej stronie w formie pisemnej, z tym, że oświadczenie o odstąpieniu składane przez Nabywcę winno zostać sporządzone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem i zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej.-----
3. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia wspomnianego oświadczenia w odpowiedniej formie, zgodnie z zapisami ust. 2.-----
4. Nabywca zobowiązany jest, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na zasadach określonych w ust. 6 poniżej. -----
5. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy:-----
 - a) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia w następujących przypadkach:-----
 - jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - jeżeli 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;-----
 - jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
 - jeżeli 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;-----
 - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
 - b) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, z tym że 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. -----
 - c) 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 Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.-----

- d) w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia 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 Deweloperskiej;-
- e) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,-----
- f) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,-----
- g) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,-----
- h) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----
- i) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od otrzymania od Dewelopera powiadomienia Nabywcy o wysokości kwoty zwrotu lub dopłaty, dokonanej na podstawie § 5 ust. 3 niniejszej umowy, a co za tym idzie zwiększeniu lub zmniejszeniu się ceny sprzedaży, w przypadku w którym powierzchnia lokalu zmieniła się o więcej niż 2%, chyba że zmiana powierzchni przedmiotu umowy wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych przez Nabywcę.-----

O ile spełnią się przesłanki powodujące konieczność modyfikacji ceny przedmiotu umowy wynikające z różnicy w powierzchni Lokalu, a Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu (na podstawie niniejszej umowy) prawa do odstąpienia od umowy, wówczas – odpowiednio do przypadku - Nabywca dokona dopłaty lub Deweloper dokona zwrotu części otrzymanej ceny, nie później niż do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przenoszącej własność.-----

6. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----

- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej umowie, pomimo bezskutecznego upływu terminu, wyznaczonego w skierowanym do Nabywcy na piśmie wezwaniu do uiszczenia zaległych kwot, nie krótszym jednak niż 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia jego doręczenia; z wyłączeniem przypadku, w którym opóźnienie wynika z działania siły wyższej,-----
- b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania umowy przenoszącej własność, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z wyłączeniem przypadku, w którym niestawienie wynika z działania siły wyższej.-----

7. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wymienionych w ust. 6 niniejszego paragrafu, Deweloper może dochodzić – na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania przez Nabywcę. Dotyczy to przede wszystkim kosztów przywrócenia lokalu

mieszkalnego do stanu, w jakim lokal mieszkalny projektowany był pierwotnie w ofercie Dewelopera – jeżeli na wniosek lub zlecenie Nabywcy dokonano w lokalu mieszkalnym zmian.-----

8. Jeżeli do odstąpienia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy deweloperskiej dojdzie po odbiorze przez Nabywcę Przedmiotu Umowy Nabywca zwróci Deweloperowi przedmiot umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia wezwania do dokonania takiego zwrotu w stanie pierwotnym chyba, że Deweloper postanowi, że chce zatrzymać prace wykończeniowe za zapłatą ich należycie udokumentowanej wartości Nabywcy lub ustalonej wspólnie przez strony umowy kwoty. Jeżeli deweloper nie postanowi zatrzymać „Prac Wykończeniowych” oraz „Prac Adaptacyjnych zleconych Deweloperowi do wykonania przez Nabywcę, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Budynku do stanu z daty odbioru, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian lub jeżeli na jego zlecenie dokonano zmian, a w przypadku braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Budynku do stanu z daty odbioru, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.-----

9. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od niniejszej umowy wszelkie wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną mu zwrócone w drodze przelewu na wskazany Deweloperowi na piśmie numer rachunku bankowego w terminie do 30 (trzydziestu) dni.-----

10. Strony niniejszym ustalają, że, z zastrzeżeniem innych przyczyn przewidzianych w niniejszej Umowie, termin przeniesienia własności określony w § 6 ulega przesunięciu w przypadku:-----

- 1) opóźnienia Nabywcy z zapłatą jakiejkolwiek płatności wynikającej z Umowy, niezależnie od prawa Dewelopera do naliczenia odsetek za opóźnienie – o termin równy opóźnieniu Nabywcy;-----
- 2) niestawienia się przez Nabywcę na wskazany termin odbioru Budynku;---
- 3) nieuzasadnionej odmowy podpisania Protokołu przez Nabywcę;-----
- 4) niestawienia się przez Nabywcę na wskazany termin przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.-----

11. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy na podstawie jej powyższych postanowień - wyraża zgodę na potrącenie kwot należnych Deweloperowi z tytułu wskazanych wyżej odsetek z wpłaconymi przez niego na poczet Ceny kwotami zwracanymi mu przez Dewelopera części otrzymanej Ceny, nie później niż do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przenoszącej własność. -----

§14

ZMIANY ADAPTACYJNE/LOKATORSKIE

1. Strony postanawiają, że: -----
- 1) Nabywca ma prawo do odpłatnego zlecenia zmian lokatorskich/adaptacyjnych w Budynku poprzez złożenie pisemnego wniosku o ich dokonanie w terminie do dnia [...] (dalej **Wniosek**), -----
 - 2) w terminie [...] dni od dnia doręczenia Wniosku, Deweloper przedstawi Nabywcy na piśmie zakres, rodzaj i sposób wyceny prac możliwych do zrealizowania; wprowadzenie zmian objętych Wnioskiem jest możliwe wyłącznie w zakresie oferowanym przez Dewelopera, pod warunkiem wyrażenia przez Dewelopera zgody na dokonanie zaproponowanych zmian i w przypadku, gdy zmiany lokatorskie/adaptacyjne nie będą wymagać uzyskania zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, a nadto ich uwzględnienie będzie możliwe mając na uwadze stan zaawansowania prac budowlanych, -----
 - 3) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dostarczenia Nabywcy zakresu możliwych do wprowadzenia zmian zaproponowanych we Wniosku oraz ich wyceny, Nabywca zaakceptuje rozliczenie przedstawione mu przez Dewelopera, a w związku z powyższym Strony zawrą Protokół Zmian Lokatorskich, zawierający w szczególności wycenę wprowadzonych zmian, załączniki graficzne i tekstowe, a to zgodnie z ust. 1 punktem 1 powyżej, -----
 - 4) w przypadku braku akceptacji przez Nabywcę rozliczenia przedstawionego przez Dewelopera w powyższym terminie, Strony przyjmują, że Nabywca odstąpił od zamiaru dokonania zmian lokatorskich/adaptacyjnych, -----
 - 5) Protokół Zmian Lokatorskich/Adaptacyjnych stanowi podstawę do zmiany Ceny Przedmiotu Umowy. -----
2. Strony postanawiają ponadto, że: -----
- 1) termin Odbioru lub termin zawarcia przenoszącej własność może ulec przedłużeniu o czas niezbędny do wykonania zmian lokatorskich objętych Wnioskiem, -----
 - 2) jeżeli na skutek zleconych zmian lokatorskich, ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od powierzchni wynikającej z niniejszej umowy, to okoliczność ta nie będzie skutkowałą koniecznością zmiany Ceny, jak również nie będzie uprawniała Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy, ---
 - 3) w razie odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od umowy po dokonaniu zmian lokatorskich w Lokalu, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo potrącenia swojego roszczenia o zapłatę przez Nabywcę kwoty odpowiadającej wartości rynkowej prac budowlanych związanych z przywróceniem Budynku do stanu poprzedniego (to jest sprzed dokonania zmian objętych Wnioskiem), z roszczeniem Nabywcy o zwrot zaliczek na poczet ceny.-

§15

ZGODY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA

1. Nabywca wyraża Deweloperowi zgodę i zobowiązuje się zgody te powtórzyć w umowie przenoszącej własność oraz udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ustanawiania na nieruchomości służebności gruntowych,

przejazdu, przechodu, przeprowadzenia mediów, korzystania z miejsc naziemnych miejsc postojowych i ogródków, zgodnie z załącznikiem przedstawionym do umowy przenoszącej własność, z tym, że takie pełnomocnictwo nie będzie uprawniało Dewelopera do zmiany służebności / prawa do korzystania ustanowionych na rzecz przedmiotu umowy.-----

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera (lub jego następcę prawnego) inwestycji (wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą) na działkach sąsiednich i zgodę tę zobowiązuje się powtórzyć w umowie przenoszącej własność.-----

Nadto zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność jako współwłaściciel nieruchomości oznaczonej roboczo na projekcie podziału numer **118/7/B** ustanowić bezpłatną i bezterminową służebności przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia mediów na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli działek oznaczonych roboczo 111A i 112A na projekcie podziału oraz udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ustanowienia w imieniu Nabywcy tej służebności. Nadto w związku z planowanymi przez Dewelopera inwestycjami na działkach sąsiednich jako współwłaściciel działki **118/7/B** nie będzie składał uwag, zastrzeżeń ani odwołań, czy też w żaden inny sposób nie będzie przedłużał lub uniemożliwiał zakończenia postępowań administracyjnych (o ile inwestycja ta będzie prowadzona zgodnie z planem zagospodarowania przestronnego oraz obowiązującymi przepisami prawa). Ponadto zapewnia, że przy zawarciu umowy przenoszącej własność udzieli Deweloperowi lub wskazanej przez nią osobie fizycznej lub prawnej, pełnomocnictw do reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych (związanych z realizacją inwestycji określonej w niniejszej umowie lub inwestycji mieszkaniowych na działkach sąsiednich) przed organami administracji samorządowej i rządowej, innymi instytucjami oraz dysponentami mediów, w tym do składania w imieniu Nabywcy wszelkich oświadczeń woli i wiedzy (w tym i do wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością oznaczona roboczo 118/7/B na cele budowlane oraz złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.-----

3. W związku z faktem, iż Przedsięwzięcie Deweloperskiej jest realizowane jedynie na części działek 111 i 112 Nabywca wyraża zgodę na bez obciążeniowe odłączenie z ksiąg wieczystych KR1P/00195230/9, KR1P/00232678/3 i KR1P/00560158/0 działek powstałych z podziału działki 111 i 112 oraz 118/7 (zgodnie z Załącznikiem 1) bez obciążenia nowo powstałych ksiąg wieczystych roszczeniem z umowy deweloperskiej oraz na wykreślenie (bezwarunkowo) tych roszczeń z tych ksiąg wieczystych lub nowo powstałych ksiąg wieczystych dla odłączonych działek.-----

4. Nabywca **udziela Deweloperowi pełnomocnictwa** i upoważnia go do złożenia oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej umowy z księgi wieczystej w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy, a pełnomocnictwo staje się skuteczne po

upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia nadania przesyłki pocztowej rejestrowanej zawierającej oświadczenie od odstąpieniu od umowy na adres Nabywcy wskazany w niniejszym akcie.-----

5. Nabywca wyraża zgodę (którą zobowiązuje się powtórzyć w umowie przenoszącej własność) na ustanowienie na Nieruchomości (w tym działkach powstałych z jej podziału) służebności na rzecz dostawców mediów lub innych nieruchomości (w szczególności dotyczących przechodu, przejazdu, czy korzystania z infrastruktury) i zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność udzielić Deweloperowi, stosownych pełnomocnictw z prawem substytucji do wykonania tychże czynności.-----

6. Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z planem zagospodarowania terenu obejmującego Przedsięwzięcie Deweloperskie oraz planowanymi technologiami wykonania Budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Nadto, Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż ze względów bezpieczeństwa, do momentu odbioru budynku, wstęp na teren budowy możliwy jest wyłącznie w obecności kierownika budowy lub upoważnionego pracownika przy zachowaniu stosownych przepisów.-----

§16

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z realizacją przedmiotu umowy będą wysłane mailem na adres wskazany w niniejszej umowie, na co Nabywca wyraża zgodę. Jeżeli w umowie jest mowa o zawiadomieniach listem poleconym to przesyłkę nadaną pod adres podany przez Nabywcę w umowie uznaje się za doręczoną w taki sposób, że adresat mógł się zapoznać z jej treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, dwukrotnie awizowana, czy też odmówiono jej przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, drugiego awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki.-----

2. Strony ustalają, że korespondencja dla:-----

a) Dewelopera adresowana będzie adres wskazany w komparycji tego aktu oraz na adres email: [...]

b) Nabywcy adresowana będzie na adres wskazany w komparycji oraz na adres email: [...]

3. Strony oraz wszelkie inne osoby z nimi związane zobowiązują się traktować jako poufne wszelkie informacje i dokumentację przedstawioną w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy o ile informacje takie nie są powszechnie znane oraz nie są konieczne do ujawnienia w celach korzystania oraz zarządzania przedmiotem umowy.-----

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu Cywilnego. Nieważność jednego lub więcej ustaleń niniejszej umowy nie powoduje nieważności całej umowy. -----

5. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----
6. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.---
7. Nabywca oświadcza, że wszelkie zmiany treści tej umowy w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu – zostały wprowadzone przy jego akceptacji, -----

§17. ZAŁĄCZNIKI

1. Do niniejszego aktu dołączono:-----
 - 1) **Załącznik nr 1** – projekt podziału działek 111, 112,-----
 - 2) **Załącznik nr 2** - przebieg służebności i podział do korzystania,-----
-
- 3) **Załącznik nr 3** - zagospodarowanie i rzuty kondygnacji **Budynku**,--
- 4) **Załącznik nr 4** – standard wykonania Budynku oraz części wspólnych,-----
- 5) **Załącznik nr 5** - Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami).-----
2. Wskazane w ust. 1 powyżej załączniki stanowią integralną część umowy. -----

§18

WPIS ROSZCZENIA

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony **żądadą** złożenia przez notariusza wniosku, aby *Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych*:-----
 - a) w księgach wieczystych **KR1P/00195230/9 i KR1P/00232678/3** **wpisał roszczenie** o wybudowanie na nieruchomości powstałej z podziału działki oznaczonej roboczo 111/B i 112/B budynku o roboczym oznaczeniu D przy ulicy Słońskiego w Krakowie i przeniesienie jego własności w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz Nabywcy,-----
 - b) w księdze wieczystej **KR1P/00560158/0** **wpisał roszczenie** sprzedaż w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich udziału wynoszącego [...] części w działce oznaczonej roboczo 118/7/B na rzecz Nabywcy.-----
2. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§19

KOSZTY

Koszty niniejszego aktu ponoszą strony po połowie, zaś koszty umowy przenoszącej własność ponosi Nabywca.-----

§20 POUCZENIA

Notariusz zwrócił stawiającym uwagę na treść przepisów Ustawy Deweloperskiej oraz na treść art. 389 i 390, 395 Kodeksu cywilnego oraz na stosowne przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece.-----

§21

1. Ustalono następujące opłaty, które zostaną zapłacone zgodnie z fakturą VAT:-----

a) należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz. U. z 2020 poz. 1473 ze zm.) w [] **zł**,-----

b) podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tj. Dz. U. z 2024 poz. 361 ze zm.) w kwocie [...] **zł**,-----

c) opłatę sądową pobrano na podstawie Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (tj. Dz.U. 2023 poz. 1144) w związku z art. 43 w kwocie **450,00 zł**.-----

Opłata sądowa pobrano gotówką przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) pobranej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz.U. 2023 poz. 1144).-----

3. Łącznie naliczono [..] z tym że kwota ta nie obejmuje należności za wypisy w kwocie 61,50 zł za każdy wypis.-----

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