



AKT NOTARIALNY – WZÓR

Dnia [] w kancelarii notarialnej **Knuplerz&Partnerzy notariusze – MATECZNY OFFICE spółka partnerska w Krakowie** przy ul. Jana Zamoyskiego nr 81/4, przed **notariuszem** [], stawili się:-----

1) [] (używający pierwszego imienia), imiona rodziców [], zamieszkały: [], PESEL [], legitymujący się dowodem osobistym numer [] (ważnym do dnia [] roku), zwany dalej „**przedstawicielem dewelopera**” - działający w imieniu spółki pod firmą **ZAMIEJSKA 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach** (adres: 43-100 Tychy, ul. Kościuszki nr 12/11, REGON 520671140, NIP 6462992861), zwanej w dalszej części również „**deweloperem**” lub „**spółką**” wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001173285, jako [] uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki, zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o krajowym rejestrze sądowym – wg stanu na dzisiaj / lub na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia [] roku (Rep. A nr [], [] – notariusz w Krakowie), którego wypis przedkłada do niniejszego aktu notarialnego,-----

2) [] (używająca pierwszego imienia), imiona rodziców [], zamieszkała: [], PESEL [], legitymująca się dowodem osobistym numer [] (ważnym do dnia [] roku),-----

3) [] (używający pierwszego imienia), imiona rodziców [], zamieszkały: [], PESEL [], legitymujący się dowodem osobistym numer [] (ważnym do dnia [] roku),-----

- ad 2) i ad 3) zwani w dalszej części tej umowy także „**nabywcą**”.-----

Tożsamość stawających ustalono na podstawie wyżej powołanych dokumentów tożsamości.---

Nabywca oświadcza, że obecnie jego numer PESEL nie widnieje, jako zastrzeżony, w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 274).-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

NIERUCHOMOŚĆ

1. Przedstawiciel dewelopera oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka jest, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2024 roku (Rep. A nr 1411/2024, J. Cicio – notariusz w Krakowie), właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, składającej się z działek numery **192** oraz **193/1** o łącznej powierzchni **0,1049 ha**.----
2. Dla przedmiotowej nieruchomości **Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą numer **KR1P/00016959/7**, której to księgi wieczystej działły III i IV wolne są od wpisów oraz wzmianek o wnioskach, a w jej dziale I-Sp. wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, o treści: „z pierwszeństwem od 27 kwietnia 1937 roku służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez całą działkę 568/7 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 192, która powstała w wyniku zmian geodezyjnych z działki nr 568/8”.-----
3. Na potwierdzenie powyższego okazano do aktu treść powołanej księgi wieczystej.-----

§ 2.

DOKUMENTY

Przedstawiciel dewelopera przedkłada:-----

- 1) wypis z rejestru gruntów wydany dnia [] roku z upoważnienia [] dla działek numery **192** o powierzchni [] ha – oznaczonej symbolem [] oraz **193/1** o powierzchni [] ha – oznaczonej symbolem [] – [],-----
- 2) ostateczną decyzję numer 616/6740.1/2025 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 17 lipca 2025 roku, zgodnie z którą zatwierdza się projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udziela się pozwolenia na budowę dla inwestora Zamiejska 9 sp. z o.o. z siedzibą w Tychach dla zamierzenia budowlanego pn: „budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, w zabudowie szeregowej, wraz z wewnętrznymi instalacjami: wentylacji mechanicznej, elektrycznej, wody, kanalizacji sanitarnej, c.o. oraz zewnętrznymi instalacjami (w gruncie): elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, budowa dwóch zbiorników szczelnych na wody opadowe, budowa pięciu wiat, dojść, dojazdów, a także rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego i trzech budynków inwentarskich na dz. nr 192, 193/1, obręb 42, jedn. ew. 126104_9 Podgórze, przy ul. Zamiejskiej w Krakowie,-----
- 3) uchwałę nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki pod firmą ZAMIEJSKA 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym.-----

§ 3.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

Przedstawiciel dewelopera oświadcza, że:-----

- przedmiotowa nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (w tym nieujawnionych w księdze wieczystej),-----
- w stosunku do nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne w przedmiocie ograniczenia lub odjęcia prawa własności, w tym nie zostały wydane jakiegokolwiek decyzje administracyjne, bądź orzeczenia sądowe pozbawiające dewelopera prawa własności tej nieruchomości,-----
- przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Zamiejskiej, -----
- deweloper nie posiada żadnych zaległości finansowych, w tym w szczególności zaległości publicznoprawnych mogących mieć wpływ na obciążenie przedmiotów niniejszej umowy, zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych, jak również zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej,-----
- reprezentowana spółka nie została postawiona w stan upadłości lub likwidacji, nie stała się niewypłacalna w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego lub nie jest niewypłacalna lub zagrożona niewypłacalnością w rozumieniu przepisów prawa restrukturyzacyjnego, jak również nie posiada jakichkolwiek zaległości publicznoprawnych mogących mieć wpływ na obciążenie przedmiotu niniejszej umowy,-----
- dane dotyczące spółki i reprezentacji ujawnione w wyżej powołanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległy zmianie i nadal jest w pełni upoważniony do reprezentowania dewelopera, a udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane,-----
- zgodnie z umową spółki - do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu reprezentowanej spółki poza przedłożoną powyżej uchwałą,-----
- deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. 2021, poz. 685) niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku.-----
- w sytuacji, gdy w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wpisane będą hipoteki na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego Oddział w Krakowie, wówczas Deweloper zobowiązuje się do Umowy przyrzeczonej uzyskać i przedłożyć stosowną zgodę na wydzielenie w stanie wolnym od obciążeń do nowozakładanych ksiąg wieczystych dla powstałych samodzielnych lokali mieszkalnych, wyodrębnionych z nieruchomości położonej przy ul. Wąwozowej w Krakowie na działkach _____, obręb _____, jednostka ewidencyjna _____, objętych księgą wieczystą _____, wraz z udziałem we współwłasności w częściach wspólnych nieruchomości, po zgromadzeniu przez nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym w Małopolskim Banku Spółdzielczym Oddział w Krakowie – środków pieniężnych z tytułu zapłaty całej ceny brutto ze sprzedaży wyodrębnionego samodzielnego lokalu

mieszkalnego.

§ 4.

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Przedstawiciel dewelopera oświadcza, że:-----

1) w ramach prowadzonej działalności, na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę deweloper realizuje na terenie Krakowa przy ul. Zamiejskiej inwestycję obejmującą budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej - **przedsięwzięcie deweloperskie**,-----

2) decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nie została zaskarżona i nie jest prowadzone żadne postępowanie administracyjne zmierzające do uchylenia lub stwierdzenia nieważności tej decyzji,-----

3) budynki mieszkalne jednorodzinne składać się będą z dwóch kondygnacji nadziemnych, w których to budynkach będą znajdować się po dwa lokale mieszkalne - a usytuowanie na nieruchomości budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, określa **załącznik nr** do niniejszej umowy,-----

4) w obrębie inwestycji znajdować się będą również **zewnętrzne miejsca postojowe**,-----

5) **na pierwszej kondygnacji (parter) i drugiej kondygnacji (pierwsze piętro)** budynku nr znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej m², składający się z (zwany dalej „lokałem mieszkalnym”), **do którego to lokalu przylega ogródek o pow.** **(jeżeli dotyczy)**, a rzut lokalu mieszkalnego stanowi **załącznik numer** do niniejszego aktu,-----

6) standard prac wykończeniowych lokalu, do wykonania których zobowiązuje się deweloper został określony w prospekcie informacyjnym wraz z harmonogramem realizacji inwestycji, który to prospekt stanowi **załącznik numer** do tego aktu,-----

7) nieruchomość wspólną stanowić będzie własność gruntu oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem ustalony będzie zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali,-

8) rozpoczęcie budowy nastąpiło we **wrześniu 2025 roku**, a zakończenie prac budowlanych powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego planowane jest na **sierpień 2026 roku**.-----

§ 5.

OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że:-----

- **pozostaje stanu cywilnego wolnego / w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a przedmiotowy lokal nabywa za środki pochodzące z majątku osobistego / rozdzielności majątkowej małżeńskiej**,-----

- otrzymał przed zawarciem niniejszej umowy w formie pisemnej od dewelopera prospekt informacyjny dla przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami do niego, który stanowi załącznik nr [] do niniejszej umowy i zapoznał się z ich treścią, a także 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tj. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok, projektem budowlanym, dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 tej ustawy.-----

2. Strony oświadczają przy tym, że w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy nie nastąpiły żadne zmiany ani w prospekcie ani w jego załącznikach. / Strony oświadczają przy tym, że w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy nastąpiły następujące zmiany: [], na których włączenie do umowy nabywca wyraża zgodę.-

§ 6.

INFORMACJE DOTYCZĄCE MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

1. Przedstawiciel dewelopera oświadcza, że deweloper zawarł w dniu [] roku z [] z siedzibą w [] umowę o prowadzenie **otwartego - mieszkaniowego** rachunku powierniczego nr MRP/[] (zwanym dalej również „rachunkiem”), o którym mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, którego koszty prowadzenia ponosi deweloper. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku powierniczego odrębnie dla każdego nabywcy lokali 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 nabywcę 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 []. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty. Składka przekazana na fundusz nie podlega zwrotowi. Pozostałe zasady funkcjonowania rachunku określa umowa stanowiąca załącznik nr [] do tego aktu.-----

2. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z bankowym formularzem „oświadczenia o zawarciu umowy deweloperskiej” i regulaminem prowadzenia otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych w z siedzibą w .-----

§ 7.

ZOBOWIĄZANIE DEWELOPERA I NABYWCY

1. Przedstawiciel dewelopera zobowiązuje dewelopera do wybudowania budynku oznaczonego numerem przy ul. Zamiejskiej w Krakowie oraz ustanowić odrębną własność opisanego powyżej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym , a następnie przenieść na nabywcę własność tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz dewelopera kwoty zł brutto na poczet ceny nabycia.-----

2. Strony postanawiają, iż w umowie przeniesienia własności i umowie sprzedaży dokonany zostanie podział do korzystania quoad usum, zgodnie z którym nabywcy przysługiwać będzie wyłączone prawo do korzystania z zewnętrznego miejsca postojowego oznaczonego numerem roboczym - zaznaczonego na załączniku numer / z części gruntu o powierzchni m² oznaczonego kolorem niebieskim (jeśli dotyczy) lub ogródka (jeżeli dotyczy).-----

§ 8.

CENA NABYCIA

1. Cena ustalona została na kwotę zł brutto, która zawiera należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki aktualnej na dzień każdej z dokonywanych płatności na poczet cen sprzedaży, która to stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu 8%. Cena obejmuje:-----

- cenę lokalu w kwocie zł brutto,-----

- cenę miejsca postojowego zewnętrznego w kwocie zł brutto,-----

z uwzględnieniem § 13 pkt 3 poniżej,-----

przy czym podstawą określenia ceny miejsca postojowego nie jest jego powierzchnia użytkowa, lecz ilość nabywanych przedmiotów.-----

2. Jeżeli wskutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie:-----

1) zwiększeniu, to nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i

wynikającej z tego zmianie ceny,-----
2) zmniejszeniu, to deweloper zobowiązany będzie do odpowiedniego pomniejszenia ceny.----
3. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 2 pkt 1), jeżeli deweloper poinformuje go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie ulegnie zmianie (tj. na skutek obniżenia ceny netto przez dewelopera, do czego deweloper upoważniony jest na mocy niniejszej umowy).-----

§ 9.

TERMINY ZAPŁATY CENY NABYCIA

1. Strony oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej / dnia roku zawarły umowę rezerwacyjną, a przedstawiciel dewelopera potwierdza odbiór od nabywcy kwoty zł brutto stanowiącej opłatę rezerwacyjną, która to kwota przelana zostanie na rachunek powierniczy i zaliczona na poczet ceny sprzedaży.-----

2. Dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzi **otwarty** mieszkaniowy rachunek powierniczy, a z umowy powołanej w paragrafie 6 tego aktu wynika między innymi, że nabywcy został przypisany indywidualny numer rachunku bankowego (indywidualny rachunek nabywcy), tj. nr , który posłuży do dokonywania przez niego wpłat na otwarty rachunek powierniczy.-----

3. Nabywca zobowiązuje się zapłacić **cenę/resztę ceny** w kwocie zł 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 zł brutto (25 %), w terminie do dnia roku i po zakończeniu etapu I, z której to kwoty zł (**maksymalnie 5%**), po jej zaksięgowaniu na wyżej wskazanym rachunku bankowym, stanowić będzie zadek w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego,-----

b) kwota zł (22 % Ceny) – w terminie dni, od poinformowania nabywcy o zakończeniu II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie planowane jest w terminie do **31 grudnia 2025 roku**,-----

c) kwota zł (14 % Ceny) – w terminie dni, od poinformowania nabywcy o zakończeniu III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie planowane jest w terminie do **28 lutego 2026 roku**,-----

d) kwota zł (25 % Ceny) – w terminie dni, od poinformowania nabywcy o zakończeniu IV etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie planowane jest w terminie do **31 maja 2026 roku**,-----

e) kwota zł (14 % Ceny) – w terminie dni, od poinformowania nabywcy o zakończeniu V etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie planowane jest w terminie do **31 lipca 2026 roku**.-----

4. Do dzisiaj został ukończony **I** etap przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper informuje nabywcę, o zakończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

§ 10.

UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE

ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY

1. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży w terminie do 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, pod warunkiem wykonania przez nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy, nie później jednak niż do dnia **31 grudnia 2026 roku**.-----

2. Jeżeli w terminie siedmiu dni od dnia zawiadomienia przy pomocy poczty elektronicznej nabywcy przez dewelopera o możliwości zawarcia umowy końcowej, strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin i miejsce zawarcia umowy końcowej zostanie wyznaczone przez dewelopera, która poinformuje o tym nabywcę z siedmiodniowym wyprzedzeniem, a w razie niestawienia się nabywcy na pierwszy ustalony bądź wskazany przez dewelopera termin, deweloper wyznaczy nabywcy, zgodnie z postanowieniami § 11 umowy, dodatkowy termin do zawarcia umowy końcowej z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, deweloper będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.-----

§ 11.

METRAŻ LOKALU

Strony postanawiają, że:-----

1) ostateczny metraż powierzchni użytkowej lokalu wynikać będzie z powykonawczej dokumentacji stanowiącej podstawę do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Powierzchnia w inwentaryzacji będącej podstawą wydzielenia lokali zostanie obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07,-----

2) cena 1 m² w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wynosi zł brutto,-----

3) jeżeli z powołanej wyżej dokumentacji wynikać będzie, że:-----

- łączna powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu o ponad 2%, to cena sprzedaży ulegnie zmianie w ten sposób, że będzie ona stanowiła iloczyn ostatecznej powierzchni lokalu oraz ceny metra kwadratowego wskazanej powyżej, z zastrzeżeniem postanowień § 15,-----

- łączna powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu o mniej niż 2 % lub o wartość równą 2%, to cena sprzedaży nie ulegnie zmianie,-----
przy czym jeżeli łączna powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu na skutek indywidualnych zmian wprowadzonych przez nabywcę, powyższe nie będzie mieć zastosowania, a obmiar powykonawczy będzie prowadzony w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej.-----

§ 12.

ODBIÓR I WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

1. Strony postanawiają, że odbiór lokalu nastąpi po zapłacie całej ceny sprzedaży, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, najpóźniej w terminie do dnia [] roku. O terminie odbioru nabywca zostanie zawiadomiony listem poleconym z minimalnym wyprzedzeniem 14 (czternastu) dni roboczych. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.-----
2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.-----
3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.-----
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy.-----
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 ustawy, 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 art. 41 ust. 2-9 ustawy.-----

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, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 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 wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 ustawy stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6 ustawy, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-

§ 13.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Strony ustalają, iż nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w formie pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, przesłanego deweloperowi listem poleconym na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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,-----
- 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,-----
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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,-----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15,-----
- 12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----
- 13) w przypadku zmiany ceny lokalu spowodowanej różnicą powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni wskazanej w niniejszej umowie o więcej niż 2 %.-----
- 14) w przypadku odmowy zawarcia przez bank umowy o kredyt mieszkaniowy – hipoteczny, mocą której nabywca uzyskałaby środki na zapłatę ceny, o której mowa w § 7 niniejszej umowy i dostarczenia odmownej decyzji kredytowej z co najmniej trzech niepowiązanych ze sobą banków, przy czym nabywca jest obowiązany dochować należytej staranności w przedmiocie uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej.-----

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, **natomiast w przypadku określonym w punkcie 14) nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie do 3 miesięcy od zawarcia niniejszej umowy.**-----

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 lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności lokalu, 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 lokalu, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W tym miejscu strony zapewniają, że oświadczenie o zgodzie na wykreślenie roszczenia zostanie złożone do depozytu notarialnego w tutejszej kancelarii notarialnej – na warunkach określonych szczegółowo w protokole przyjęcia dokumentu do depozytu.-----

5. Jeżeli od umowy odstępuje nabywca z przyczyn, o których mowa w paragrafie 13 ust. 1 – deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 dni, licząc od daty przekazania deweloperowi podpisanej przez nabywcę kopii faktury korygującej, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez nabywcę kwot.-----

Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 dni, licząc od daty przedstawienia mu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy i niezwłocznie przekaze ją nabywcy.-----

6. Jeżeli od umowy odstępuje deweloper z przyczyn, o których mowa w paragrafie 13 ust. 3 – deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 dni od daty przekazania deweloperowi podpisanej przez nabywcę kopii faktury korygującej, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez nabywcę wpłat. Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 dni, licząc od daty odstąpienia i niezwłocznie przekaze ją nabywcy.-----

7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym

niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, a zasady wypłaty określa umowa o prowadzenie otwartego - mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowiąca załącznik nr [] do niniejszej umowy.-----

§ 14.

KARY UMOWNE I ODSETKI

Strony postanawiają, że:-----

- w przypadku opóźnienia dewelopera w przystąpieniu do zawarcia umowy przenoszącej własność w terminie ustalonym w niniejszej umowie z przyczyn leżących po stronie dewelopera, nabywca będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości równej sumie odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od kwot wpłaconych spółce na poczet ceny, poczynawszy od następnego dnia, w którym miała zostać zawarta umowa przenosząca własność, aż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność,-----
- w przypadku opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz strony zbywającej ceny w wysokości ustalonej i w sposób określony powyżej – deweloper uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia liczonych od należnych, a niezapłaconych w terminie kwot z tytułu ceny, a o odsetkach tych nabywca będzie informowany przy kolejnym wezwaniu i zobowiązany będzie je uiszczać bez dodatkowego wezwania,-----
- odsetki ustawowe za opóźnienie płatne są w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia otrzymania przez drugą stronę noty obciążeniowej,-----
- łączna wysokość kar umownych nie może przekraczać 4% wartości przedmiotu umowy.-----

§ 15.

ZGODA NABYWCY I PEŁNOMOCNICTWO

1. Nabywca wyraża deweloperowi zgodę (i zobowiązuje się powtórzyć tę zgodę w umowie przenoszącej własność) na:-----

- 1) przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do urządzeń uzbrojenia terenu oraz innych umów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania budynku, zawartych przez dewelopera w toku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- 2) ustanawianie na nieruchomości wspólnej służebności gruntowych i służebności przesyłu oraz praw użytkowania, w tym bezpłatnych i nieograniczonych w czasie, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiedniej lub na rzecz przedsiębiorców dostarczających media lub wykonujących usługi na rzecz nieruchomości lub nieruchomości sąsiedniej, a to w związku z dostawą mediów oraz korzystaniem z instalacji i urządzeń, przejazdem i przechodem, także na zmianę oświadczeń o ustanowieniu służebności i złożenia oświadczeń o ewentualnym zrzeczeniu się wszelkich służebności dotyczących nieruchomości wspólnej, -----
- 3) podział, połączenie, przebudowę, zmianę przeznaczenia któregośkolwiek z lokali

stanowiących własność dewelopera, za wyjątkiem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,-----

4) zawarcie z nabywcami lokali umów o podziale do korzystania z nieruchomości wspólnej (podział quoad usum), w szczególności nabywcom będzie przyznawane wyłączne prawo do korzystania: z ogródków przylegających bezpośrednio do poszczególnych lokali, z balkonów, z tarasów, z zewnętrznych miejsc postojowych oraz z miejsc garażowych znajdujących się na kondygnacjach podziemnych budynku, w tym także na platformach parkingowych,-----

5) dokonywanie wszelkich zmian udziałów w nieruchomości wspólnej, które okażą się konieczne, zgodnie z ustawą i niniejszą umową.-----

6) reprezentowanie, jako członka wspólnoty mieszkaniowej, na zebraniach tej wspólnoty w sprawach związanych z powyższym.-----

7) dokonywania aktualizacji Prospektu informacyjnego w zakresie „informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym” oraz aneksowania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w zakresie wynikającym z tych aktualizacji.

2. W związku z powyższym, nabywca udzieli w umowie przyrzeczonej deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do wyrażania w jego imieniu zgód zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu oraz do dokonywania powyższych czynności, z zastrzeżeniem, iż tak ustanowiony pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną czynności prawnej oraz reprezentować wszystkie strony umowy, występować w imieniu mocodawcy w związku z powyższym przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, urzędami, sądami, organami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, składania wszelkich oświadczeń, pism, zapewnień i wyjaśnień, odwoływania się od niekorzystnych orzeczeń i decyzji oraz podejmować wszelkie inne czynności, jakie w związku z powyższym okażą się konieczne i niezbędne. Pełnomocnictwo będzie udzielone na okres do 5 lat i nabywca oświadcza, że w przypadku gdyby zbył w tym okresie przedmiotowy lokal jakimkolwiek tytułem prawnym na rzecz osoby trzeciej, to uzależni zbycie lokalu od tego, aby osoba trzecia udzieliła spółce lub osobom przez nią wskazanym pełnomocnictwa o tej samej treści, pod rygorem żądania od nabywcy odszkodowania na zasadach ogólnych.-----

§ 16.

GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Deweloper ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady budynku mieszkalnego i lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi przez okres 5 lat.-----

2. Deweloper zastrzega sobie prawo ograniczenia lub wyłączenia rękojmi w przypadku

wykonywania przez nabywcę robót budowlanych i wykończeniowych z naruszeniem substancji budynku, a w szczególności instalacji wewnętrznych budynku, jak również wykonywania robót wykończeniowych niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz zasadami wiedzy technicznej albo z użyciem materiałów budowlanych o nieprawidłowych właściwościach.-----

§ 17.

RODO

Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych w celu niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 roku (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1000) oraz przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO).-----

§ 18.

INNE POSTANOWIENIA

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń wszelkich oświadczeń i zawiadomień kierowanych na podstawie lub w związku z niniejszą umową:-----

1) dla nabywcy - adres jak w komparycji aktu, adres e-mail: [REDACTED], -----

2) dla dewelopera – adres jak w komparycji aktu, adres e-mail: [REDACTED].-----

2. Deweloper i nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie ich adresu. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu. Korespondencja skierowana na adres wskazany w Umowie lub ostatni znany drugiej stronie adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni, uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania. Za doręczoną uznaje się także przesyłkę zwróconą z adnotacją wskazującą, iż adresat wyprowadził się lub odmówił odbioru.-----

3. Nabywca wyraża zgodę, aby wszelkie zawiadomienia ze strony dewelopera, dla których przepisy lub niniejsza umowa wymagają formy pisemnej były dokonywane przez dewelopera w formie elektronicznej, zgodnie z art. 781 kodeksu cywilnego na adres e-mail wskazany w ust. 1 lub wskazany zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, a także na wystawianie faktur bez podpisu Nabywcy oraz przysyłanie ich na ww. adres e-mail.-----

§ 19.

POUCZENIA

Poinformowano stawających o odpowiednich przepisach ustaw o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, kodeksu cywilnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece.-----

§ 20.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony żądają, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu wniosku wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**, z żądaniem, aby wpisał w dziale III księgi wieczystej numer **KR1P/00016959/7** roszczenie o wybudowanie budynku numer [] przy ul. Zamiejskiej w Krakowie, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo numerem [] i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, na rzecz nabywcy.-----

§ 21.

OPLATY

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy (w tym opłata sądowa oraz koszty wypisów tego aktu) ponoszą strony po połowie, natomiast koszty aktu przeniesienia własności lokalu wraz z wszelkimi innymi kosztami związanymi z jego zawarciem ponosi nabywca.-----

2. Pobrano:-----

1) wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej zgodnie z przepisami § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. z 2018 roku, poz. 272) w kwocie [] zł,-----

2) podatek od towarów i usług w stawce 23% zgodnie z art. 41 ust. 1 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) w kwocie [] zł,-----

3) opłatę sądową (zarejestrowaną za numerem Rep. A wniosku wieczystoksięgowego) na podstawie art. 7 § 2 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz. U. nr 22, poz. 91 ze zm.), § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz. U. nr 90 poz. 1011) oraz art. 43 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. z 2018 roku, poz. 300) w kwocie [] zł oraz opłatę za złożenie wniosku wieczystoksięgowego, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, w kwocie [] zł.-----

Ogółem pobrano [] zł.-----

Powyższa kwota nie obejmuje kosztów wypisów tego aktu.-----

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