

AKT NOTARIALNY

Dnia //grudnia roku dwa tysiące siedemnastego (...12.2017 r.) przed **notariuszem Waldemarem Wajda** w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy J. Piłsudskiego numer 36/4 stawili się: -----

1., PESEL, używający pierwszego imienia, jak oświadcza zamieszkały: ul....., Kraków, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer

- działający/a w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CONFISIO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie (adres: 31-052 Kraków, ulica Starowiślna numer 79 lok. 8, REGON 122977743, NIP: 6751491906), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem **KRS 0000485024**, stosownie do informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r., Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), którą okazuje i zapewnia, że dane w niej zawarte nie uległy zmianie, w dalszej części niniejszego aktu zwanej również „**Deweloperem**”, „**Spółką**” lub „**Sprzedającym**”, jako „**Pełnomocnik**”, na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 17.11.2017 roku przed Dorotą Pronobis-Prońską, Notariuszem w Warszawie, Repertorium A 1028/2017, w wypisie przy niniejszym akcie okazanym, który oświadcza, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działa nie wygasło, nie zostało odwołane, a jego zakres nie uległ zmianie, -----

2., syn/córka //, PESEL, używający/a pierwszego imienia, zamieszkały/a: ...-....., ulica, legitymująca/y się dowodem osobisty serii i numer, -----

3., syn/córka //, PESEL, używający/a pierwszego imienia, zamieszkały/a: ...-....., ulica, legitymująca/y się dowodem osobisty serii i numer, -----

ad. 2 i ad. 3 w dalszej części niniejszego aktu zwani również będą: „**Nabywcą**”, „**Nabywcami**” lub „**Kupującym**”.-----

Tożsamość Stawających Notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery powołane zostały przy ich nazwiskach. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1. **1.** Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że reprezentowana Spółka jest, na podstawie umowy sprzedaży oraz protokołu wypłaty pieniędzy z depozytu, sporządzonej dnia 29.06.2016 roku, w Tut. Kancelarii, do Rep. A Nr 4879/2016, właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 11, województwo małopolskie, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych nr **82/8** obszaru **0,0007 ha** oraz **82/12** obszaru **0,0792 ha**, łącznego obszaru **0,0799 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1P/00277498/4** („**Nieruchomość**”), w której to księdze dział I-Sp jest wolny od wpisów i wzmianek o zarejestrowanych wnioskach wieczystoksięgowych, w dziale III widnieją wzmianki o wnioskach wieczystoksięgowych wykazane w *załączniku* do tego aktu, a w dziale IV widnieje wzmianka zarejestrowana za numerem **DZ. KW. / KR1P / 128410 / 17 / 1** dotycząca wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 9.000.000 zł (dziewięć milionów złotych) na rzecz mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON: 001254524, w celu zabezpieczenia wierzytelności mBanku Spółki Akcyjnej, wynikającej z umowy kredytowej nr 16/102/17/Z/OB z dnia 14.12.2017 roku (dalej zwanej jako „**Umowa Kredytu**”). -----

Na potwierdzenie powyższego Pełnomocnik powołuje się na wgląd do wyżej opisanej księgi wieczystej z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia dzisiejszego. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu Dewelopera oświadcza ponadto, że: ---

1) nie toczy się żadne postępowanie sądowe lub administracyjne dotyczące przedmiotowej Nieruchomości, które mogłoby ograniczać prawo rozporządzania Nieruchomością, bądź którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Nabywcy; -----

2) Spółka jako Deweloper na podstawie niżej powołanej ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Budowę prowadzi na przedmiotowej Nieruchomości posiadającej dostęp do drogi publicznej, **Przedsięwzięcie Deweloperskie** – zadanie budowlane pod nazwą „**Mieszkańska 10**” - polegające na: -----

– budowie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego (w granicach terenu U/MW.5), z garażem podziemnym, z instalacjami wewnątrz budynku: wody, c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznymi, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze

zbiornikiem retencyjnym, z instalacją kanalizacji deszczowej i sanitarnej na zewnątrz budynku, ze zjazdem z ulicy Mitkowskiego i pochylnią zjazdową oraz chodników wewnętrznych, z połączeniem z chodnikami w ciągu ulicy Mieszczańskiej oraz Mitkowskiego, -----

- rozbiórki budynku przy ul. Mieszczańskiej 10 (z instalacją zewnętrzną kanalizacji ogólnospławnej) (kategoria obiektu: XIII), -----
- rozbiórki nieczynnej instalacji elektrycznej, sieci elektrycznej oraz przyłącza wody
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mieszczańskiej 12 polegająca na podbiciu fundamentów wymianie kotłów grzewczych, wymianie wentylacji z grawitacyjnej na mechaniczną, przebudowie kominów spalinowych (kategoria obiektu: XIII), -----

na działkach 39/6, 82/8, 82/12, 37, 38/6, 256, 264, 265, 206/4, 206/5 obr. 11 jedn. ewid. Podgórze przy ulicach Mieszczańskiej i Mitkowskiego w Krakowie (na terenie w całości objętym MPZP obszaru „Monte Cassino- Konopnickiej”, -----

przy czym Spółka rozpoczęła prace budowlane przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 1 września 2017 roku i prace te zostaną zakończone w terminie do dnia **31 października 2019** roku; Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Decyzja Pozwolenia na Budowę jest ostateczna i nie została zaskarżona. -----

3) w powyżej wymienionym budynku nr 10 (**„Budynek”**), który zostanie wybudowany w ramach przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego na podstawie powołanej ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 930/6740.1/2017 z dnia 01 czerwca 2017 rok znajdować się będzie na: -----

a) kondygnacji (..... piętrze) między innymi **lokal mieszkalny roboczo oznaczony numerem**, składający się z, o łącznej powierzchni użytkowej ok. m², zwany dalej **„Lokalem”**, do którego to lokalu przylegać będzie balkon o powierzchni ok. ...m², a z własnością tego Lokalu **związany będzie odpowiedni udział** we współwłasności wspólnych części budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział we współwłasności działki gruntu, na której usytuowany będzie Budynek, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal mieszkalny **„Nieruchomość Wspólna”**, wyliczony stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.), przy czym plan lokalu mieszkalnego wraz z jego usytuowaniem na kondygnacji Budynku oraz z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń stanowi załącznik do tego aktu, -----

b) kondygnacji podziemnej tego Budynku między innymi **wielostanowiskowy garaż podziemny** (wchodzący w skład „Nieruchomości Wspólnej”,

a zatem nie stanowiący przedmiotu odrębnej własności) dalej zwany „**Garażem**”, w którym znajdować się będzie 18 (osiemnaście) miejsc postojowych, w tym miejsce postojowe oznaczone numerem, przy czym rzut kondygnacji -1 Garażu wraz z zaznaczeniem nabywanego miejsca stanowi załącznik do niniejszego aktu. Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do korzystania z innych miejsc postojowych. -----

4) Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i z tytułu dokonania przeniesienia własności opodatkowana będzie podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U. z 2017 poz. 1221) nie korzystającym ze zwolnienia z tego podatku, -----

5) Spółka nie ma żadnych zaległości podatkowych ani innych długów, do których stosuje się przepisy ustawy – Ordynacja podatkowa, -----

6) w celu realizacji inwestycji budowlanej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na przedmiotowej działce gruntu, Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany wpisów w działkach III i IV księgi wieczystej nr **KR1P/00277498/4**, poprzez (-) ujawnianie roszczeń wynikających z umów: deweloperskich, przedwstępnych lub zobowiązujących, których przedmiotem będą lokale mieszkalne w budynku wybudowanym na Nieruchomości, inne niż przedmiot niniejszej Umowy, (-) ustanawianie służebności gruntowych na rzecz właścicieli/użytkowników wieczystych gruntów/budynków sąsiednich, służebności przesyłu, użytkowań oraz (-) hipotek, (-) jak również określenia sposobu korzystania (quoad usum) z Nieruchomości Wspólnej określonym w §6 niniejszego aktu, (-) bądź służebności osobistych lub gruntowych na rzecz osób korzystających z lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

7) Spółka zobowiązuje się po uprzednim uzyskaniu zgody od każdorazowego wierzyciela hipotecznego, na rzecz którego w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności wpisana będzie hipoteka na Nieruchomości, do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży (wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w Garażu) bez obciążeń, w przypadku zapłaty przez Nabywcę całej ceny, określonej w §2 niniejszego aktu.-----

8) Spółka zastrzega, że faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej i wskazanej powyżej, w granicach +/- 2% (plus, minus, dwa procent), przy czym Strony zgodnie ustalają, że różnica w powierzchniach użytkowych lokalu mieszkalnego, w granicach określonej powyżej tolerancji nie będzie stanowiła o niezgodności Lokalu z uzgodnionym przedmiotem niniejszej umowy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy faktyczną powierzchnią użytkową Lokalu, a projektowaną i wskazaną powyżej Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że zostanie ona zmodyfikowana

w oparciu o wykazaną różnicę w powierzchniach oraz cenę 1 m² (jednego metra kwadratowego) określonego na potrzeby rozliczeń na kwotę,00 zł netto powiększoną o należny podatek od towarów i usług, zaś Strony dokonają stosownych rozliczeń. Faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o pierwszym odbiorze technicznym, jak zdefiniowano w §4 ust. 1 niniejszego aktu, -----

9) zakres i standard prac wykończeniowych przedmiotowych: lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego w Garażu, do których wykonania Pełnomocnik zobowiązuje reprezentowaną przez siebie Spółkę, określa załącznik do niniejszego aktu.

3. Przy niniejszym akcie powołano się na: -----

1) uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 16.11.2017 roku, z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: GD-10-6642.22317.2017, dla działek nr 82/8 obszaru 0,0007 ha oraz 82/12 obszaru 0,0792 ha, położonych w Krakowie przy ul. Mieszczańskiej, obręb ewidencyjny 11, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat M. Kraków, województwo małopolskie, oznaczonych symbolem Bi – inne tereny zabudowane, -----

2) decyzję nr 930/6740.1/2017 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 01.06.2017 roku, znak: AU-01-5.6740.1.282.2017.MWE, dla zamierzenia budowlanego: „Budowa budynku składającego się z części mieszkaniowej wielorodzinnej (w granicach terenu U/MW.5) oraz usługowej (w granicach terenu U.5) obejmującej lokal usługowy na parterze oraz hotel na kondygnacjach wyższych, z garażem podziemnym, z instalacjami wewnątrz budynku: wody, c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznymi oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, z instalacją kanalizacji deszczowej i sanitarnej na zewnątrz budynku, ze zjazdem z ulicy Mitkowskiego i pochylnią zjazdową oraz chodników wewnętrznych, z połączeniem z chodnikami w ciągu ulicy Mieszczańskiej i Mitkowskiego, z rozbiórką budynku przy ul. Mieszczańskiej 10 (z instalacją zewnętrzną kanalizacji ogólnospławnej) – kategoria obiektu XIII, rozbiórką nieczynnej: instalacji elektrycznej, sieci elektrycznej oraz przyłącza wody, przebudową budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mieszczańskiej 12, polegającej na podbiciu fundamentów, wymianie kotłów grzewczych, wymianie wentylacji z grawitacyjnej na mechaniczną, przebudowie kominów spalinowych, na działkach nr 39/6, 82/8, 82/12, 37, 38/6, 256, 264, 265, 206/4, 206/5 obr. 11 Podgórze przy ulicach Mieszczańskiej i Mitkowskiego w Krakowie (na terenie w całości objętym MPZP obszaru Monte Cassino – Konopnickiej)”, ostateczna z dniem 02.08.2017 roku („**Decyzja Pozwolenia na Budowę**”, -----

W tym miejscu Pełnomocnik Dewelopera wyjaśnia, że opisany w Decyzji Pozwolenia na Budowę hotel, jest przedmiotem inwestycji na działce nr 39/6 objętej księgą wieczystą nr KR1P/00040434/8 („Nieruchomość Sąsiednia”), która nie jest przedmiotem niniejszej umowy. -----

3) kopię mapy ewidencyjnej wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, w dniu 16.11.2017 roku, znak: GD-10-6642.22317.2017, -----

4) zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, w dniu 13.11.2017 roku, znak: BP-05.6727.3147.2017.MHO, z którego wynika między innymi, że działki nr 82/8 i 82/12 położone w obrębie 11 – Podgórze przy ul. Mieszczańskiej w Krakowie podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino – Konopnickiej” zatwierdzonego Uchwałą Nr CIII/1578/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 7 maja 2014 r., poz. 2559) i znajdują się w terenach zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW.5, -----

5) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 31.10.2017 roku, znak: PD-03-2.3140.2503.2017.KC, z którego wynika, że Spółka figuruje w ewidencji podatników podatku od nieruchomości w Gminie Miejskiej Kraków i nie zalega z jego zapłatą, -----

6) informacja wydana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, w dniu 07.11.2017 roku, znak: 180000/0525484/2017, z którego wynika, że Spółka nie figuruje w Rejestrze Płatników Składek KSI ZUS, -----

7) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości, wydane z upoważnienia Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Stare Miasto, w dniu 02.11.2017 roku, znak: 1212-SOB-1.4050.2414.2017, z którego wynika, że wobec Spółki nie ujawniono zaległości podatkowych oraz odsetek za zwłokę, o których mowa w art. 53a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ---

8) zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 17.08.2017 roku, znak: GD-8.6624.3.226.2017, z którego wynika, że dla budynku prognozowanego do wybudowania położonego na działce nr 82/12, 39/6 w obrębie nr 11 (poz. rej. 265, 150) w jednostce ewidencyjnej Podgórze (Dz. 8), których właścicielem jest Spółka, ustalony został numer porządkowy 10 przy ul. Mieszczańskiej w Krakowie. -----

4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Krakowie oświadcza, że

zgodnie z umową spółki, sporządzoną dnia 16.10.2013 roku, do Rep. A Nr 39356/2013, do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda współników Spółki. -----

5. Nabywca oświadcza, że: -----

1) zapoznał się z treścią wyżej wymienionej ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Budowę-----

2) otrzymał od Dewelopera w formie pisemnej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i odbiór tego dokumentu przed podpisaniem niniejszego aktu potwierdza, jak również zapoznał się z ich treścią, w tym z informacją zawartą w prospekcie o stosowanym środku ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468), przy czym: -----

a) treść załącznika do prospektu informacyjnego, stanowiącego projekt umowy deweloperskiej, od dnia otrzymania przez Nabywcę prospektu informacyjnego wraz z załącznikami nie uległ zmianie,-----

b) Deweloper doręczył w formie pisemnej Nabywcy informacje, o których mowa powyżej, w czasie umożliwiającym Nabywcy zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej, jako prospekt informacyjny z załącznikami, -----

c) prospekt informacyjny w formie pisemnej wraz z załącznikami, stanowią załączniki do niniejszego aktu notarialnego,-----

3) Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości zapoznania się przez Niego w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu Spółki z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Budowę, sprawozdaniem finansowym Spółki dominującej, tj. Spółki CONFISIO sp. z o.o. oraz projektem architektoniczno-budowlanym.-----

4) Nabywca oświadczają, że: -----

- /////stan cywilny

- znane jest położenie Nieruchomości oraz usytuowanie Lokalu w Budynku.

§2. 1. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Krakowie zobowiązuje reprezentowanego przez siebie Dewelopera do wybudowania - na podstawie powołanej w §1 ust. 3 pkt 2) tego aktu – ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Budowę - na opisanej w §1 ust. 1 tego aktu notarialnego Nieruchomości – Budynku w ramach prowadzonego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do ustanowienia odrębnej własności opisanego w §1 ust. 2 pkt 3) lit a) tego aktu notarialnego lokalu mieszkalnego roboczo oznaczonego numerem o powierzchni użytkowej ok. m², do którego to lokalu przylegać

będzie balkon o powierzchni ok. m², wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej i jednocześnie do przeniesienia na rzecz Nabywcy prawa własności tego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnością i wraz z prawami związanymi (dalej „Umowa Przeniesienia Własności”), po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego w terminie do dnia **31 grudnia 2019** roku, na podstawie zawartej przez Strony umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, które to przeniesienie prawa na Nabywcę zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzedzone jest odbiorem przedmiotowego lokalu mieszkalnego i po zapłacie świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa przez Strony ustalonej w kwocie brutto zł, w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwaną „Ceną”, z czego kwota: -----

- zł stanowi cenę netto, -----

- zł stanowi podatek od towarów i usług (VAT),-----

Nabywca oświadcza, że nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi dokona i zobowiązuje się do zapłaty świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa w ustalonej i wymienionej wyżej kwocie, w sposób i w terminach, o których mowa w §3 ust. 1 tego aktu notarialnego. ---
Przedstawiciel Spółki pod firmą: CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k z siedzibą w Krakowie oraz Nabywca zobowiązuje się w treści Umowy Przeniesienia Własności zawartej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej zawrzeć zapis na mocy którego Deweloper ustanowi na rzecz Nabywcy uprawnienie do wyłącznego korzystania z opisanego w §1 ust. 2 pkt 3) lit b/ tego aktu notarialnego miejsca postojowego nr w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności albo umownego podziału do korzystania z tej części Nieruchomości Wspólnej (podział quoad usum), zgodnie z którym Nabywca będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z Nieruchomości Wspólnej w części odpowiadającej temu miejscu postojowemu.-----

Strony wyjaśniają, że należność za prawo do wyłącznego korzystania przez Nabywcę z miejsca postojowego na kwotę brutto zł (..... zł netto i zł podatek VAT) zostały uzgodniona między nimi ponad Cenę za lokal mieszkalny i zwane będą dalej w treści aktu Cenami lub Ceną, których łączna wysokość wynosi złotych (.....) brutto.-----

2. Strony postanawiają, że: -----

- Spółka wskaże Nabywcy z co najmniej 14 (czternasto) - dniowym wyprzedzeniem: czas i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności (dzień,

godzinę i kancelarię notarialną), pod warunkiem nie zalegania przez Nabywcę z zapłatą świadczeń pieniężnych na poczet Ceny oraz po odbiorze lokalu mieszkalnego, -----

- związany z własnością lokalu mieszkalnego udział w Nieruchomości Wspólnej zostanie wskazany po dokonaniu obmiarów Lokalu, który to ostateczny pomiar powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w budynku wybudowanym, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę wyznaczonego przez Sprzedającą Spółkę, zgodnie z normą, PN - ISO 9836:1997, co oznacza, że pomiar ten zostanie dokonany po wyprawieniu tynków wewnętrznych oraz przy uwzględnieniu że zmierzono powierzchnię powyżej 1,90 cm wysokości. -----

3. Strony postanawiają, że opisana w **§2 ust. 1** tego aktu notarialnego Cena jest ceną całkowitą za przedmioty niniejszej umowy i może ulec zmianie wyłącznie w następujących przypadkach: -----

1) gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego, określona w niniejszej umowie po dokonaniu obmiarów powykonawczych okaże się inna niż planowana, Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera, o tym przekroczeniu, lecz nie później niż do dnia 31 maja 2019 roku; Strony niniejszym oświadczają, że prawo odstąpienia nie przysługuje w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nie przekroczy określonego poziomu wynoszącego +/- 2% powierzchni lokalu mieszkalnego, określonej w §1 ust. 2 pkt 3) lit. a) niniejszego aktu, -----

2) w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, Cena ulegnie zmianie stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), według stanu obowiązującego w dniu uznania rachunku bankowego, kwotą należną do zapłaty wynikającą z niniejszej umowy, co oznacza, że wpłacone dotychczas przez Nabywcę części cen, na potwierdzenie czego Spółka wystawiła faktury VAT, przed dniem wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku od towarów i usług (VAT), objęte będą dotychczasowymi stawkami podatku od towarów i usług (VAT) (obowiązującymi w dniu wystawienia przez Spółkę faktury VAT); stawka podatku od towarów i usług (VAT) na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokali mieszkalnych 8% (osiem procent); Spółka w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku od towarów i usług (VAT) powiadomi Nabywcę o zmianie, wraz z podaniem nowej ceny brutto - przy czym Strony postanawiają, w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), ceny brutto ulegną podwyższeniu o więcej niż 1% (jeden procent) w skali roku, Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania od Spółki

zawiadomienia o zmianie ceny brutto, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku, przy czym: -----

- brak otrzymania przez Nabywcę takiego zawiadomienia oznaczać będzie, że Cena pozostaje bez zmian, zaś cena netto będąca składową ulegnie odpowiedniemu obniżeniu i w takim wypadku prawo odstąpienia, o którym mowa powyżej nie przysługuje Nabywcy, -----

- w przypadku otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia, z treści którego wynikać będzie, że pomimo zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), Cena pozostaje bez zmian, prawo odstąpienia, o którym mowa powyżej nie przysługuje Nabywcy. -----

Ponadto Nabywca oświadcza, że wiadomym Mu jest, że zmiana poprzez podwyższenie stawek podatku od towarów i usług (VAT) obejmuje przedmioty niniejszej umowy i wprowadzenie wyżej wymienionej zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) spowoduje zmianę - podwyższenie ceny Brutto, za przedmiot niniejszej umowy. -----

§3. 1. Deweloper potwierdza odbiór zł (..... złotych) tytułem rezerwacji oraz zobowiązuje się dokonać przelewu wskazanej wyżej kwoty w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy wskazany poniżej.-----

Strony postanawiają, że reszta Ceny zostanie zapłacona przez Nabywcę przelewem na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy prowadzony przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18; 00-950 Warszawa Oddział Korporacyjny Bielsko Biała nr PL ... 1140 1049 7696 0100 0000 000..... w następujący sposób: -----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny pomniejszona o zł, którą to Nabywca wpłacił tytułem rezerwacji – w terminie do 7 dni od zawarcia niniejszej umowy, -----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od, --

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięciu procent) Ceny – w terminie do 7 dni od,----

- część Ceny w kwocie zł (.....)_____ – stanowiącej równowartość 10% (dziesięć procent) Ceny – z uwzględnieniem ostatecznego rozliczenia Stron wynikających z potencjalnej zmiany powierzchni lokalu, o której mowa w §2 ust. 3 pkt. 1) niniejszego aktu oraz wprowadzanych na podstawie odrębnej umowy zmian lokatorskich – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wyznaczonego na pierwszy techniczny odbiór lokalu, o którym mowa w §4 ust. 1 niniejszego aktu. -----

Nabywca zobowiązuje się do dokonywania płatności poszczególnych części Ceny terminowo. -----

2. Strony postanawiają, że: -----

1) w przypadku, gdy Nabywca nie dokonał zapłaty którejkolwiek z poszczególnych części Ceny, w terminach powołanych w §3 ust. 1 tego aktu, Deweloper - po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Nabywcy w formie pisemnej do zapłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia wezwania - ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 120 (stu dwudziestu) dni od dnia, w którym upłynął termin do uiszczenia zaległych kwot wynikający z wezwania, o którym mowa powyżej, lecz nie później niż do dnia 31 lipca 2020 roku, chyba, że brak zapłaty przez Nabywcę którejkolwiek z części Ceny spowodowane jest działaniem siły wyższej, przy czym w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, Nabywca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów jakie poniósł Deweloper w związku z odstąpieniem od umowy, w szczególności kosztów umowy deweloperskiej, kosztów zmian lokatorskich. -----

2) w przypadku, gdy Nabywca opóźni się z zapłatą jakiejkolwiek z poszczególnych części Ceny na rzecz Dewelopera, Spółka uprawniona jest do żądania odsetek ustawowych naliczanych od zaległej należności,-----

3) dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny przed terminem określonym powyżej nie upoważnia Nabywcy do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny brutto, ---

4) Spółka wystawi Nabywcy fakturę potwierdzającą zapłatę całej Ceny – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wypłaty na rzecz Dewelopera przez bank z wyżej

powołanego rachunku bankowego wskazanego przez Spółkę całej Ceny; Nabywca wyraża zgodę na wystawienie faktur VAT przez Spółkę bez jego podpisu. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Spółka podpisała z mBank S.A. umowę kredytu na finansowanie przedmiotowej inwestycji, opisanej w §1 ust. 2 pkt 2) tego aktu („Umowa Kredytu”). -----

Deweloper zobowiązuje się względem Nabywcy, że bank kredytujący złoży na piśmie oświadczenie zawierające zobowiązanie do udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu wraz z przynależnym udziałem w Nieruchomości Wspólnej (w ramach którego może być przyznane Nabywcy przez Spółkę prawo korzystania z miejsca w Garażu) w przypadku wykonania przez Nabywcę umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym - zapłaty Ceny. -----

Deweloper oświadcza, iż wszelkie istniejące oraz przyszłe wierzytelności wynikające z niniejszej umowy zostają przelane (w rozumieniu art. 509 i n. kodeksu cywilnego) na rzecz mBank S. A., jako zabezpieczenie udzielonego przez Bank Deweloperowi kredytu na podstawie umowy kredytowej nr 16/102/17/Z/OB z dnia 14.12.2017 roku. Przelew wierzytelności nie zostanie odwołany bez pisemnej zgody Banku. W związku z powyższym Nabywca przyjmuje do wiadomości fakt dokonania przelewu powyższych wierzytelności i zobowiązuje się do dokonywania wszelkich płatności wynikających z niniejszej umowy na rachunek Banku, wskazany w §3 ust. 1 niniejszego aktu albo inny rachunek wskazany na piśmie przez Bank. -----

4. Sprzedający informuje Nabywcę, że w dniu 24.11.2017 roku zawarł z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego numer 224965/512/17/16 „Collect” na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z którą: -----

- 1) Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym dotycząca danego Nabywcy będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową opisywaną i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego (określonym w prospekcie informacyjnym).-----
- 2) Kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. -----
- 3) W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie

- zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym zgodnie z wytycznymi Banku podpisy na tym oświadczeniu muszą być notarialnie poświadczone, -----
- 4) W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, Bank niezwłocznie i bez potrąceń wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Bank nie bada skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej. Środki zwracane Nabywcy zostaną przekazane na rachunek Nabywcy. -----
- 5) Bank, na żądanie Nabywcy złożone osobiście w Banku, informuje Nabywcę o wpłatach dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i wypłatach dokonanych z tego rachunku, przekazując Nabywcy informacje o: ---
- saldzie przypisanego danemu Nabywcy subkonta otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
- dokonanych wpłatach i wypłatach dotyczących przypisanego danemu Nabywcy subkonta otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
- 6) Przed udzieleniem informacji, o której mowa w ust. 1, Bank sprawdza tożsamość Nabywcy na podstawie okazanego dokumentu tożsamości. -----
- 7) Każdorazowe poinformowanie Nabywcy, w formie wyciągu z subkonta mieszkaniowego rachunku powierniczego o dokonanych wpłatach na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy lub o wypłatach z tego rachunku wynosi **10,00** złotych.-----
- 8) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 poz. 1468) ponosi Deweloper. -----
- 9) Zgodnie z wytycznymi Banku wszelkie oświadczenia Nabywcy winny być składane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, jeżeli dotyczą: -----
– odstąpienia od Umowy deweloperskiej,-----

- sposobu podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym w przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej (art. 14 ustawy deweloperskiej), -----
- numeru rachunku Nabywcy oraz zasad informowania Banku przez Nabywcę o zmianach tego rachunku.-----

5. Sprzedający informuję Nabywcę, że mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Senatorskiej 18, jako administrator danych osobowych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, w bankowym zbiorze danych będą przetwarzane dane osobowe Nabywcy, w celu realizacji Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego zawartej przez Dewelopera z Bankiem, dotyczącej Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

6. Sprzedający informuje Nabywcę, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych Nabywcy przysługuje prawo: -----

- 1) dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, -----
- 2) sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów bankowych Banku. -----

7. Wszelką korespondencję, związaną z przetwarzaniem przez mBank S.A. danych osobowych należy kierować pod adresem: mBank S.A., 00-950 Warszawa, ul. Senatorska 18, z dopiskiem odpowiednio „Dane osobowe”. -----

§4. 1. Strony zobowiązują się do technicznego odbioru lokalu (pierwszy techniczny odbiór lokalu), najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowego budynku, który zostanie wybudowany - na podstawie powołanej w §1 ust. 3 pkt 2) tego aktu ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 930/6740.1/2017 z dnia 1 czerwca 2017 roku - w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jednak nie później niż do dnia **30 września 2019** roku, który to odbiór zostanie stwierdzony w formie pisemnej protokołem technicznego odbioru lokalu; Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie na co najmniej 14 (czternaście) dni przed wyznaczonym terminem tego odbioru, przy czym: -----

1) w odbiorze technicznym lokalu uczestniczą: przedstawiciel Dewelopera, Nabywca lub przedstawiciel Nabywcy; w odbiorze może również uczestniczyć przedstawiciel generalnego wykonawcy robót budowlanych, -----

2) w przypadku niestawiennictwa Nabywcy lub Jego przedstawiciela na wyznaczony termin odbioru technicznego lokalu, Deweloper wyznaczy dla Nabywcy dodatkowy termin odbioru, -----

3) w przypadku dwukrotnego niestawiennictwa Nabywcy lub Jego przedstawiciela na wyznaczone przez Dewelopera – w formie dwukrotnych wezwań skierowanych przez Dewelopera do Nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni – terminy odbioru technicznego lokalu, bez podania niezależnych od Nabywcy przyczyn uzasadniających niestawiennictwo, chyba, że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej, Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w terminie 120 (stu dwudziestu dni) od dnia upływu dodatkowego terminu, lecz nie później niż do dnia 15 stycznia 2021 roku, przy czym w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, Nabywca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów jakie poniósł Deweloper w związku z odstąpieniem od umowy, w szczególności kosztów umowy deweloperskiej, kosztów zmian lokatorskich, -----

4) w przypadku wad lokalu, żądanie Nabywcy usunięcia tych ujawnionych wad musi zostać zawarte w protokole odbioru technicznego, bez względu na ich istotność; Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni, od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem ich opóźnienia z uwzględnieniem możliwości technicznych,-----

5) po usunięciu "usterek" (stwierdzonych w protokole odbioru technicznego) Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem odbioru „po-usterkowego” (ostatecznym odbiorem technicznym), przy czym Nabywca nie może odmówić odebrania lokalu z powodu ujawnionych wad, które mogły zostać zgłoszone przy pierwszym odbiorze technicznym lokalu; usunięcie wad, o których mowa powyżej, nie zwalnia Dewelopera od odpowiedzialności za usunięcie wad ukrytych mogących się ujawnić w okresie rękojmi, -----

6) od dnia wydania lokalu Nabywca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości oraz opłat związanych z eksploatacją przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz kosztów związanych z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej. -----

2. Stawający postanawiają, że: -----

- wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenia lokalu dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w budynku po wydaniu przedmiotowego lokalu, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak na przykład holów wejściowych, klatek schodowych, wind i innych, -----

- wszelkie udokumentowane koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do lokalu, zostaną pokryte w pełni przez Nabywcę.-----

3. Przedstawiciel działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Krakowie oświadcza ponadto, że na wniosek Nabywcy, Deweloper może podjąć się wykonania określonych prac dodatkowych, które będą uzgadniane indywidualnie z Nabywcą w formie odrębnej umowy; w takim przypadku Strony uzgodnią w tej umowie wynagrodzenie za dodatkowe prace, terminy płatności i termin zakończenia robót; a zatem Strony postanawiają, że: -----

1) podpisanie powyższej umowy, w szczególności w zakresie wykonania zmian lokatorskich, nie będzie podstawą dla Nabywcy do kwestionowania prawidłowości wykonania zobowiązania Dewelopera wynikającego z niniejszej umowy w zakresie, w jakim lokal, standard jego wykończenia, ostateczny kształt lokalu, czy też jego powierzchnia zostały zmienione na skutek wprowadzenia zmian,-----

2) w przypadku, gdy na skutek wprowadzonych przez Nabywcę zmian lokatorskich zmieni się powierzchnia lokalu określona w **§1 ust. 2 pkt 3) lit. a)** niniejszego aktu, Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy, o którym mowa w **§2 ust. 3 pkt 1)** niniejszego aktu,-----

3) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Nabywca zostanie obciążony kosztami przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, to jest do stanu sprzed wprowadzenia zmian lokatorskich, które to koszty zostaną potrącone z dokonanych przez Nabywcę wpłat zwracanych przez Dewelopera Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę, przy czym nie dotyczy to przypadków, gdy Nabywca odstąpi od niniejszej umowy na skutek okoliczności zawinionych przez Dewelopera oraz przypadków, o których mowa w §2 ust. 3 pkt 1) i pkt 2) niniejszego aktu. -----

§5. Stosownie do treści art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:-----

1) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy: ---

a) umowa deweloperska, udokumentowana niniejszym aktem notarialnym, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 wyżej powołanej ustawy, -----

b) informacje zawarte w umowie deweloperskiej, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, -----

c) Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z treścią art. 18 i art. 19 wyżej powołanej ustawy, -----

d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, udokumentowaną niniejszym aktem notarialnym, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego, -----

e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, udokumentowaną niniejszym aktem notarialnym, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej powołanej ustawy, -----

f) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę przedmiotowego: lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie (tj. nie zostanie zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży w wyznaczonym terminie), przy czym w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy kosztów jakie poniósł Nabywca w związku z odstąpieniem od umowy, w szczególności kosztów umowy deweloperskiej, -----

przy czym: -----

- w przypadkach, o których mowa w §5 pkt 1) lit. a) – e) tego aktu, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia dzisiejszego -----

- w przypadku, o którym mowa w §5 pkt 1) lit. f) tego aktu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) – dniowy termin na przeniesienie na Jego rzecz przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od umowy w opisanym w niniejszym tirecie przypadku jest bezterminowe, jednakże z ostrożności, na wypadek, gdyby do ważności zastrzeżenia niniejszego uprawnienia do odstąpienia od umowy przez Nabywcę niezbędne okazało się określenie terminu końcowego, na skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy, Strony określają ten termin na dzień 15 stycznia 2021 roku, przy czym zarówno Deweloper jak i bank prowadzący Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będą respektować oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy również w sytuacji, gdy zostanie złożone po tym terminie. -----

2) Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdyby Nabywca dwukrotnie nie przystąpił do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu

mieszkalnego i jego sprzedaży – w formie dwukrotnych wezwań skierowanych przez Dewelopera do Nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni – w wyznaczonych terminach, chyba, że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej albo nie będzie mógł zawrzeć tej umowy z powodu braku zapłaty całej Ceny, przy czym w takim wypadku Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa przeniesienia własności miała być zawarta (data zawarta w drugim wezwaniu), lecz nie później niż w terminie do dnia 15 stycznia 2021 roku, przy czym w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, Nabywca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów jakie poniósł Deweloper w związku z odstąpieniem od umowy, w szczególności kosztów umowy deweloperskiej, kosztów zmian lokatorskich, -----

3) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron Deweloper zwróci Nabywcy kwoty dokonanych wpłat powiększone o wskaźnik inflacji (za wskaźnik inflacji Strony rozumieją ostatni znany wskaźnik wzrostu cen dla robót budowlano-montażowych dla budynków wielomieszkaniowych, publikowany przez GUS za poszczególne miesiące roku naliczony przez Dewelopera comiesięcznie w okresie pomiędzy dniem zawarcia niniejszej umowy a dniem odstąpienia), pomniejszone o należne Deweloperowi koszty, o których mowa w: **§3 ust. 2 pkt 1)** tego aktu powyżej, **§4 ust. 1 pkt 3)** tego aktu powyżej oraz **§5 pkt 2)** tego aktu powyżej lub powiększone o należne Nabywcy koszty, o której mowa w **§5 pkt 1) lit. f)** tego aktu powyżej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od umowy przelewem na rachunek bankowy Nabywcy, z którego następowały wpłaty poszczególnych części Ceny. -----

§6. **1.** Nabywca oświadcza, że:-----

- zobowiązuje się do wyrażenia zgody - w Umowie Przeniesienia Własności - na zawieranie przez Spółkę z innymi Nabywcami umów o korzystanie z przyległych do pozostałych lokali loggii, balkonów, tarasów oraz miejsc postojowych w Garażu oraz oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości w stosunku do tych części Nieruchomości Wspólnej roszczeń, poza przyznanymi Nabywcy tym aktem notarialnym, -----

- zobowiązuje się do wyrażenia zgody na dokonanie przez uprawnionych do korzystania, zabudowy i zadaszeń tarasów przyległych do pozostałych lokali po uzyskaniu przez nich stosownych zgód i zezwoleń, o ile będą one wymagane przez prawo budowlane -----

- zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia Własności wyrazi nadto zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób,

że każdorazowym właścicielom niektórych lokali będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części budynku celem zainstalowania urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych instalacji, przy czym uprawniony do korzystania zobowiązany będzie do utrzymywania w należyłym stanie części Nieruchomości Wspólnej oddanej mu do wyłącznego korzystania i w tym zakresie nieruchomość ta winna być wykorzystywana jedynie na cele określone w umowie o sposobie korzystania;

- zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia Własności wyrazi nadto zgodę Sprzedającemu na instalowanie przez niego (a) tablic informacyjnych i reklamowych na balustradach lokali mieszkalnych, będących własnością **Dewelopera**, (b) logo **Dewelopera** na elewacji Budynku według uznania **Dewelopera**. W tym celu zostanie ustanowione ograniczone prawo rzeczowe na Nieruchomości o treści: -----

„nieodpłatne i na czas nieoznaczony na działkach ewidencyjnych nr 82/12 oraz 82/8 prawo użytkowania, polegające na umieszczeniu na własny koszt na zewnątrz budowanego budynku reklam i znaków firmowych, które to reklamy będą stanowiły własność "Confisio spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Krakowie (lub podmiotów przez nią umocowanych) i będą one umieszczane z zachowaniem przepisów prawa budowlanego”.-----

- wyraża zgodę na ustanowienie wszelkiego rodzaju służebności oraz innych praw rzeczowych na Nieruchomości Wspólnej celem umożliwienia montażu i eksploatacji urządzeń oraz instalacji klimatyzacyjnych oraz innego rodzaju urządzeń, służących właścicielom poszczególnych lokali w budynku,-----

- wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę lub zarząd wspólnoty mieszkaniowej, ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowego budynku, względnie inwentaryzacji wykazującej powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowego budynku, który zostanie wybudowany na podstawie - powołanej w §1 ust. 3 pkt 2) tego aktu – ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 930/6740.1/2017 z dnia 01 czerwca 2017 rok i zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności ustanowić pełnomocnikami Spółkę oraz zarząd wspólnoty mieszkaniowej i upoważnić Ich – każdego z tych podmiotów do samodzielnego działania – do dokonania wyżej opisanej czynności, w tym złożenia związanych z tym wniosków wieczystoksięgowych.-----

Wobec powyższych ustaleń Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia Własności udzieli pełnomocnictwa Deweloperowi do: -----

- zawarcia umów o korzystanie z Nieruchomości Wspólnej, w tym loggii, balkonów, tarasów, miejsc postojowych w Garażu oraz korzystania z części budynku celem zainstalowania urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych instalacji, tablic informacyjnych i reklamowych na elewacji frontowej, na rzecz wskazanych przez Dewelopera właścicieli Lokali, na warunkach wyżej w tym paragrafie określonych i na pozostałych warunkach ustalonych przez Dewelopera, w tym ustanowienie w tym zakresie stosownych służebności gruntowych bądź osobistych, -----
- ustanawiania służebności gruntowych bądź przesyłu na rzecz podmiotów oraz dostawców mediów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji „Mieszczańska 10” na warunkach ustalonych przez Dewelopera, jak również pełnomocnictwa w postępowaniach administracyjnych związanych z wszystkimi etapami tej inwestycji, wyrażając tym samym zgodę na dysponowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00277498/4 na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane, -----
- □ ustanawiania na rzecz Sąsiedniej Nieruchomości służebności gruntowych, w tym między innymi przechodu i przejazdu przez Garaż, potrzebnych do przeprowadzenia inwestycji, której przedmiotem jest hotel na Sąsiedniej Nieruchomości lub innego przedsięwzięcia budowlanego, nieobjętego Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----
- do reprezentacji Nabywcy w ewentualnych postępowaniach administracyjnych zwianych z tym i dalszymi etapami budowy (w tym również odnośnie pozwolenia zamiennego odnośnie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 930/6740.1/2017 z dnia 01 czerwca 2017 roku w sprawie pozwolenia na budowę Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w myśl ustawy o własności lokali, co może być niezbędne z uwagi na podział lub połączenie lokali w budynku, jakie pozostaną przy Spółce, w tym podejmowanie stosownych uchwał wspólnoty mieszkaniowej budynku. -----

Nabywca oświadcza, że Deweloper w zakresie pełnomocnictw, o których mowa wyżej będzie mógł ustanowić dalszych pełnomocników, a ponadto być drugą stroną czynności prawnej lub pełnomocnikiem drugiej strony czynności prawnej jak też reprezentować wszystkie strony tej czynności, a Nabywca zrzeknie się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanowi, że pełnomocnictwa te nie wygasną z chwilą śmierci, co uzasadnione będzie faktem posiadania przez niego udziałów w Nieruchomości Wspólnej, na której Deweloper realizuje inwestycję wynikającą z cytowanego wyżej pozwolenia na budowę, czego efektem końcowym jest sprzedaż przez Dewelopera wszystkich lokali w tym budynku z równoczesnym przyznaniem właścicielom tych lokali

praw do części wspólnych nieruchomości - na warunkach określonych tym aktem notarialnym. -----

W przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy przed całkowitym zakończeniem całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zobowiązuje się w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem, przy czym pełnomocnik upoważniony będzie działać jako druga strona czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników spośród pracowników Spółki, w opisanym powyżej pełnomocnictwie Nabywca zrzeknie się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanowi, że pełnomocnictwo to nie wygaśnie z chwilą śmierci. -----

(ZA ZGODĄ SPÓŁKI) 2. Strony ustalają, że Nabywcy przysługuje prawo przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej (cesja) na dowolny podmiot, na co Deweloper niniejszym wyraża zgodę, przy czym do skuteczności cesji niezbędny jest aneks pomiędzy stronami cesji przy udziale Dewelopera sporządzony w formie aktu notarialnego. Strony ustalają, że w tym przypadku wpłacona przez Nabywcę Deweloperowi Cena bądź część Ceny na wskazany w tym akcie rachunek powierniczy zostanie zachowana, środki z tego rachunku nie zostaną zwrócone ustępującemu w drodze cesji, a ustępujący zwrot tychże środków powinien otrzymać od wstępującego w jego prawa. -----

§7. Strony postanawiają, że:-----

- zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany na zasadach określonych w ustawie o własności lokali,-----

- spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny, -----

- w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 poz. 1468), -----

- wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą miały formę pisemną za potwierdzeniem odbioru i będą doręczane osobiście lub listownie na adresy podane niżej: -----

Dla Spółki -Dewelopera: -----

CONFISIO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.-----

31-052 Kraków, ul. Starowiślna 79/8 (wejście od ul. Dajwór 2a) -----

Dla Nabywcy: ///, -----

- Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie, o każdej zmianie adresu do korespondencji; w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu wszelka korespondencja będzie wysyłana na adres, o którym mowa powyżej i strony uznawać ją będą za doręczoną w pierwszym dniu awizowania przesyłki. -----

§8. Koszty sporządzenia umowy deweloperskiej ponoszą Strony po połowie (w tym koszty opłaty sądowej za wpis roszczenia z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej oraz wypisów aktu notarialnego) natomiast koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w tym także koszty sądowe ujawnienia praw w księdze wieczystej, koszty notarialne, podatek od towarów i usług od czynności notarialnych, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe, oraz koszty związane z niestawiennictwem Nabywcy na odbiór lokalu oraz celem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, poniesie w całości Nabywca.-----

§9. Notariusz poinformował Strony:-----

- o treści art. 64, art. 389, art. 390 oraz art. 563 §1 Kodeksu cywilnego i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,-----

- o treści: art. 22, art. 23, art. 27, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31 (w tym w szczególności o tym, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie ujawnionych na Jego rzecz - na wnioski zawarty w §11 tego aktu - w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00277498/4 roszczeń wynikających z zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczeń, o których mowa powyżej) oraz o treści art. 37 (w szczególności, że przepis art. 4 tejże ustawy dotyczący obowiązku zapewnienia Nabywcy środków ochrony, określonych w tym przepisie, stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu, do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy), z którą to informacją Nabywca zapoznał się, o czym mowa w §1 ust. 5 pkt 2) tego aktu notarialnego i o treści art. 39 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 poz. 1468), -----

- o treści art. 16 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. -----

§10. Strony tej umowy wyrażają zgodę na wykreślenie ujawnionych na Ich rzecz (na wnioski zawarty w §11 tego aktu) w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00277498/4 praw i roszczeń wynikających z zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem w przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy (a szczególności w przypadku odstąpienia

przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej umowy zgodnie z postanowieniami umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym). -----

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

w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00277498/4 roszczenia na rzecz // o -----

- wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr i przeniesienie w terminie do dnia **31 grudnia 2019** roku prawa własności tego lokalu na rzecz Nabywcy, wraz z ustanowieniem podziału do korzystania z miejsca postojowego nr ... w Garażu, -----

oraz przesłanie wypisu tego aktu do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. -----

§12 Notariusz pouczył Nabywcę o obowiązku zawiadomienia go przez Sąd o dokonany wpisie oraz o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia w trybie art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego. -----

Nabywca wskazuje adres podany w komparycji tego aktu celem przesłania zawiadomienia o wpisie wieczystoksięgowym. -----

§13. **1.** Pobrano tytułem: -----

1) opłaty sądowej płatnej po połowie przez Dewelopera oraz Nabywcy gotówką i zarejestrowanej w Repertorium A pod numerem podanym na pierwszej stronie w komparycji niniejszego aktu w związku z rozporządzeniem 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 i art. 7 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2008 r., Nr 189, poz. 1158 ze zm.).-----

- za ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) 150 zł, -----

2) wynagrodzenie notariusza na podstawie §5 w związku z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 148, poz. 1564 ze zm.) kwotę 500 zł, -----

3) podatek VAT według stawki 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2017 poz. 1221) kwotę 115 zł. -----

Łącznie naliczono 765 zł (siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż objęte niniejszym aktem notarialnym czynności nie są wymienione w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 101, poz. 649) i nie podlegają temu podatkowi. -----

2. Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 123 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

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