

WZÓR
UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A Nr

AKT NOTARIALNY

Dnia roku (.....r.) przed notariusz **Moniką BACZYŃSKĄ - PYTLIK** w jej Kancelarii Notarialnej w Wieliczce przy Rynku Górnym 12/1 stawili się:-----

1. – **działający/a w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: HBS GROUP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce** (adres: 32-020 Wieliczka, ul. Józefa Jedynaka nr 5, REGON: 382862932, NIP: 6832104440) wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000953726 – jako pełnomocnik/członek zarządu tej spółki**, uprawniony/a do samodzielnej reprezentacji tej spółki, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagającymi podpisu ani pieczęci, stan na dzień / oraz na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym w dniu roku, w tut. Kancelarii przez notariusz Monikę Baczyńską-Pytlik, zarejestrowanym do Rep. A Nr,-----
- która to spółka jest zwana w tym akcie „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”,
2. , -----
3. , -----
- która/y zwana/y/zwani jest/są w tym akcie „**Nabywcą/Nabywcami**”.

Notariusz ustalił tożsamość stawiających na podstawie dowodów osobistych serii i nr: ad. 1. ... (data ważności: ... rok), ad. 2. ... (data ważności: ... rok), ad.
... (data ważności: ... rok)

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. ... - działający/a w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1I/00038241/4** („KR” jeden „I” łamane przez zero zero zero trzydzieści osiem tysięcy dwieście czterdzieści jeden łamane przez cztery) dla nieruchomości położonej w Wieliczce, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie, obręb ewidencyjny nr 0003 (zero zero zero trzy) Wieliczka, składającej się z działek nr **598/1** (pięćset dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jeden), nr **598/2** (pięćset dziewięćdziesiąt osiem łamane przez

dwa), nr **598/3** (pięćset dziewięćdziesiąt osiem łamane przez trzy) i nr **598/4** (pięćset dziewięćdziesiąt osiem łamane przez cztery), łącznego obszaru **0,2836 ha** (dwa tysiące osiemset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), w której to księżde wieczystej: -----

a/ jej dział I- Sp jest wolny od wpisów,-----

b/ w jej dziale II własność wpisana jest na rzecz: **HBS GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce** (REGON: 382862932, KRS: 0000953726), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 07.12.2021 roku, Rep. A Nr 4993/2021, sporządzonej przez notariusz Monikę Baczyńską – Pytlik oraz informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 11.04.2022 r., -----

c/ jej dział III wolny jest od wpisów / w jej dziale III wpisane są,-----

d/ jej dział IV wolny jest od wpisów / w jej dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 11.310.000,00 zł (jedenaście milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych) na rzecz Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział 1 w Czechowicach – Dziećmicach, Regon: 016298263, KRS: 0000026438, zabezpieczająca kredyt inwestorski **NOWY DOM** nr z dnia -----

Na dowód powyższego przedstawiciel/pełnomocnik Dewelopera okazuje wydruk wygenerowany z systemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych udostępnionego na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem <https://ekw.ms.gov.pl>, stan na dzień ... roku. -----

§ 2. - działający/a w imieniu i na rzecz Dewelopera wyjaśnia, zapewnia i ręczy, że: -----

1) w dniu 21 grudnia 2021 roku wspólnicy spółki HBS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Wieliczce, a to Mirosław Hankus, Marek Hankus, Dominik Hankus oraz Natalia Hankus - działająca w imieniu spółki pod firmą: HBS DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce (adres: 32-020 Wieliczka, ul. Józefa Jedyńaka nr 5, NIP: 6832103972, REGON: 382622205, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000773099) jako pełnomocnik tej Spółki – zawarli akt notarialny sporządzony przez notariusz Monikę Baczyńską - Pytlik do Rep. A Nr 5197/2021 obejmujący protokół zebrania wspólników, w którym to podjęto uchwałę nr 3/2021 Zebrania Wspólników spółki HBS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w sprawie przekształcenia spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z którą przekształcono spółkę pod firmą: HBS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (spółka przekształcana) w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą HBS GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przekształcona), przez co z dniem jej wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółka

przekształcana została z urzędu wykreślona, a spółka przekształcona stała się z tym dniem podmiotem wszelkich praw i obowiązków spółki przekształcanej, która to zmiana wynika również z powołanego w komparycji tego aktu wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców, ----

2) w związku z powyższym właścicielem opisanej w § 1 tego aktu nieruchomości jest aktualnie spółka pod firmą: HBS GROUP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce, -----

3) stan prawny ujawniony ww. księdze wieczystej nie uległ żadnym // innym niż opisana zmianom, Deweloper jest nadal właścicielem nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu, w stanie wolnym od wszelkich /// innych niż wyżej opisane w § 1 lit. obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, a Lokal na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności będzie wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich,-----

4) przeciwko Deweloperowi nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne, ani administracyjne, w szczególności podatkowe i nie zapadło wobec niego żadne orzeczenie, które umożliwiłoby osobom trzecim wystąpienie z roszczeniem o uznanie czynności objętych treścią tego aktu, jak też czynności objętych treścią umowy przenoszącej własność za bezskuteczne, --

5) żadnemu podmiotowi nie przysługuje prawo pierwokupu lub pierwszeństwa w nabyciu przedmiotów tego aktu,-----

6) działki nr 598/3 i nr 598/4 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a działki nr 598/1 i nr 598/2 posiadają dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 598/4, która stanowi wewnętrzną drogę dojazdową, -----

7) działki nrnr 598/1, 598/2, 598/3 i 598/4 położone są w terenie objętym ustaleniami aktualnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, zgodnie z którym działki te znajdują się w terenach, *co wynika z treści dokumentu powołanego w § 6 pkt tego aktu*, -----

8) ww. nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, a także Specjalnej strefie rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 802), *co wynika z treści dokumentu powołanego w § 6 pkt ... tego aktu*,-----

9) ww. nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani od jednostki samorządu terytorialnego, a także nie jest pokryta żadnymi źródłowymi wodami powierzchniowymi, a także nie jest dzierzawiona, wynajmowana oraz nie została oddana do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, -----

10) ww. nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne oraz wolna jest od jakichkolwiek zadłużeń, a także nie zachodzą przesłanki do powstania na tej nieruchomości hipoteki przymusowej w trybie art. 34 ustawy Ordynacja Podatkowa, -----

11) dane Spółki powołane w komparycji tego aktu nie uległy zmianom, względem tej Spółki nie ogłoszono upadłości, nie złożono wniosku

o ogłoszenie, nie istnieją przesłanki do jej ogłoszenia, Spółka ta nie jest w likwidacji i nie jest wobec niej prowadzone postępowanie naprawcze lub restrukturyzacyjne, -----

12) do dokonania czynności objętych treścią tego aktu nie są wymagane żadne inne zgody lub czynności korporacyjne Spółki, poza *uchwałą Wspólników tej Spółki*, -----

13) Spółka nie posiada żadnych zaległości z tytułu podatków i innych świadczeń pieniężnych, w tym składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, ani wobec Skarbu Państwa, ani wobec jednostek samorządu terytorialnego, a w stosunku do Spółki nie została wydana decyzja odpowiedniego organu podatkowego skutkująca powstaniem hipoteki przymusowej w trybie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, -----

14) z tytułu sprzedaży Lokalu Spółka będzie podatnikiem podatku od towarów i usług, nie korzystającym ze zwolnienia z opodatkowania tym podatkiem, sprzedaż Lokalu w całości będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, a podana w niniejszej umowie cena zawiera należny podatek od towarów i usług, w stawce 8%. -----

.... oświadczą, że może skutecznie działać w imieniu Spółki w ramach niniejszej umowy, nie został odwołany ze sprawowanej funkcji Zarządu, a także uchwała na podstawie której został powołany na tę funkcję nie wygasła, nie została zmieniona, ani zaskarżona ///.... oświadczą, że udzielone mu/jej pełnomocnictwo nie zostało zmienione, odwołane, ani nie wygasło, a zatem może nadal skutecznie działać w imieniu ww. Spółki w ramach niniejszego aktu notarialnego.-----

§ 3. Przedstawiciel /// Pełnomocnik Dewelopera oświadcza i zapewnia, że:-

1) reprezentowana przez niego spółka jest „Deweloperem” w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.), zwanej dalej w tym akcie „**Ustawą Deweloperską**”, -----

2) w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej, na działkach nr nr 598/1, 598/2, 598/3 i 598/4, na podstawie niżej okazanych: -----

- decyzji Nr 236.2022 wydanej przez Starostę Wielickiego z dnia 10.02.2022r., znak AB.6740.1401.2021.W, ostatecznej z dniem 25.03.2022 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla HBS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Wieliczce, obejmującej budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną (etap A) na dz. 598/3, 598/4 w m. Wieliczka obr. 3 gm. Wieliczka, oraz decyzji 857.2022 wydanej przez Starostę Wielickiego z dnia 29.04.2022r., znak AB.6740.3.79.2022.W, ostatecznej z dniem 24.05.2022r., sprostowanej postanowieniem Starosty Wielickiego z dnia 03.06.2022r. znak AB.6740.3.79.2022.W, prawomocnym z dniem 03.06.2022 r. orzekającej przeniesienie decyzji Starosty Wielickiego znak AB.6740.1401.2021 z dnia 10.02.2022 r. wydanej dla HBS DEVELOPMENT Sp. z o.o. spółka

komandytowa na rzecz nowego inwestora HBS GROUP Sp. z o.o. ul. Jedyńska 5, 32-020 Wieliczka, a decyzja niniejsza łącznie z poprzednią stanowi jednolitą całość, -----

- decyzji Nr 237.2022 wydanej przez Starostę Wielickiego z dnia 10.02.2022r., znak AB.6740.1402.2021.W, ostatecznej z dniem 25.03.2022 r., sprostowanej postanowieniem Starosty Wielickiego z dnia 14.04.2022r. znak AB.6740.1402.2021.W, prawomocnym z dniem 13.05.2022 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla HBS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Wieliczce, obejmującej budowę zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną (etap B) na dz. 598/1, 598/2, 598/3, 598/4 w m. Wieliczka obr. 3 gm. Wieliczka, oraz decyzji 854.2022 wydanej przez Starostę Wielickiego z dnia 29.04.2022r., znak AB.6740.3.77.2022.W, ostatecznej z dniem 24.05.2022r., sprostowanej postanowieniem Starosty Wielickiego z dnia 03.06.2022r. znak AB.6740.3.77.2022.W, prawomocnym z dniem 03.06.2022 r. orzekającej przeniesienie decyzji Starosty Wielickiego znak AB.6740.1402.2021 z dnia 10.02.2022 r. wydanej dla HBS DEVELOPMENT Sp. z o.o. spółka komandytowa na rzecz nowego inwestora HBS GROUP Sp. z o.o. ul. Jedyńska 5, 32-020 Wieliczka, a decyzja niniejsza łącznie z poprzednią stanowi jednolitą całość, -----

- które to decyzje zostały wydane na podstawie dwóch projektów budowlanych opracowanych we wrześniu 2021 roku przez mgr inż. arch. Marka Szpakiewicza,-----

- Deweloper realizuje począwszy od 27.03.2022 r. (dwudziestego siódmego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku) przedsięwzięcie deweloperskie w dwóch etapach polegające na budowie w etapie A /// B czterech /// siedmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych, **oznaczonych roboczo /// numerami ... (...),** zwanych w tym akcie „**Budynkami**”, w których będzie się znajdowało ... (...) lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej około ... m² (...), wraz z infrastrukturą techniczną obejmującą w szczególności układ komunikacyjny oraz zagospodarowanie terenu, zwane w ramach tego aktu „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”,-----

3) w Budynku nr, zwanym w tym akcie „**Budynkiem**”, znajdował się będzie - między innymi - **lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem ... (...)**, położony na ... (... kondygnacji nadziemnej), składający się z: ... , o łącznej powierzchni użytkowej ... m² (...),-----

- a zwany w tym akcie „**Lokalem**”, którego rzut stanowi załącznik do Prospektu Informacyjnego będącego integralną częścią tego aktu, w którym to Prospekcie Informacyjnym znajduje się także standard wykończenia Lokalu oraz Budynku,-----

4) Lokal oraz Budynek zostaną wybudowane zgodnie z powołaną decyzją o pozwoleniu na budowę, projektem technicznym oraz ze standardem

wskazanym w Prospekcie Informacyjnym, -----

5) zakończenie robót budowlanych dotyczących Budynku planowane jest najdalej do dnia 31.12.2023 r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku), -----

6) pomiar lokali znajdujących się w Budynku zostanie dokonany zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 roku (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.), w sposób odpowiadający normie PN-ISO 9836:1997,-----

7) w skład nieruchomości wspólnej, zwanej w ramach tego aktu „**Nieruchomością Wspólną**”, wchodzić będzie grunt, a to działki oraz części Budynków i urządzenia znajdujące się na tych działkach, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli lokali, zaś z własnością Lokalu będzie związany udział w Nieruchomości Wspólnej obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910),-----

8) na Nieruchomości Wspólnej znajdować się będą - między innymi: -----

a) ogródek przydomowy, który Deweloper odda do korzystania i władania - z wyłączeniem innych osób - nabywcom lokalu znajdującego się na parterze ww. Budynku, do którego ten ogródek bezpośrednio będzie przylegać, a zwany w tym akcie „**Ogródkiem**”, którego położenie, granice i orientacyjne wymiary, jak Nabywca/y oświadcza/ją, są mu/im znane, -----

b) miejsca postojowe, które Deweloper będzie oddawać do korzystania i władania - z wyłączeniem innych osób - wskazanym przez siebie nabywcom lokali znajdujących się w ww. Budynku, a zwane w tym akcie „**Miejscami Postojowymi**”, których położenie, granice i orientacyjne wymiary - jak Nabywca/y oświadcza/ją - są mu/im znane,-----

c) balkon i taras zlokalizowane w ww. Budynku, które Deweloper odda do korzystania i władania - z wyłączeniem innych osób - nabywcom lokalu znajdującego się na piętrze ww. Budynku, do którego ten balkon i taras bezpośrednio będą przylegać, a zwane w tym akcie „**Balkonami**” i „**Tarasami**”, których położenie, granice i orientacyjne wymiary, jak Nabywca/y oświadcza/ją - są mu/im znane, -----

9) komunikacja w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego odbywać się będzie za pomocą układu dróg wewnętrznych, jakie zostaną urządzone przez Dewelopera na Nieruchomości Wspólnej oraz Nieruchomość Wspólna będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 598/4, a jeżeli działka nr 598/4 nie będzie stanowiła części Nieruchomości Wspólnej to zostaną na niej ustanowione stosowne służebności gruntowe, które zapewnią Nieruchomości Wspólnej dostęp do drogi publicznej albo wraz ze zbyciem Lokalu zostaną zbyte stosowne udziały we współwłasności działki nr 598/4. -----

§ 4. 1. Przedstawiciel///Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w dniu roku w Deweloper zawarł z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział w (adres:),

posiadającym nr REGON: i NIP: ..., wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS ... - zwanym dalej „**Bankiem**”, umowę, zwaną dalej „**Umową Rachunku Powierniczego**”. -----

2. Przedstawiciel///Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że stosownie do treści przepisów art. 4 Ustawy Deweloperskiej, w odniesieniu do opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego zapewnia Nabywcy środek ochronny w postaci **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** o numerze ... prowadzony przez Bank, utworzony na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego (bez gwarancji bankowej ani gwarancji ubezpieczeniowej) zapewniając, iż koszty prowadzenia tego rachunku ponoszone są przez Dewelopera. -----

Ponadto Deweloper wyjaśnia, że w ramach zasady dysponowania środkami pieniężnymi na tym rachunku został wygenerowany dla Nabywcy/ów indywidualny numer: -----

Nabywca/y oświadcza/ją, że zna/ją treść umowy rachunku powierniczego i akceptuje/ą jej postanowienia, a nadto zobowiązuje/ą się dokonywać płatności na poczet ceny sprzedaży na wskazany wyżej indywidualny numer rachunku, na co Deweloper wyraża zgodę. -----

Wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na rzecz Dewelopera będzie dokonywana sukcesywnie w trakcie realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym warunkiem dokonania każdej wypłaty częściowej będzie stwierdzenie przez Bank wykonania przez Dewelopera poszczególnych etapów tego Przedsięwzięcia zgodnie z harmonogramem prac i na wniosek Dewelopera. -----

Strony zgodnie oświadczają, że koszty kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego na wniosek Dewelopera określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego ponosi Deweloper.-----

§ 5. Nabywca/y oświadcza/ją, że: -----

1) otrzymał/li od Dewelopera Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, zapoznał/li się z treścią Prospektu Informacyjnego przygotowanego przez Dewelopera wraz z załącznikami oraz, że został/li poinformowany/i o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy Deweloperskiej tj.: -----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----

b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, -----

c) kopią pozwolenia na budowę, -----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;

e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----
i informacjach zawartych w art. 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 287), -----

2) zapoznał/li się z projektem zagospodarowania terenu inwestycji, rozmieszczeniem lokali w Budynku, dróg, dojazdów i miejsc parkingowych, a także z ich funkcją użytkową, estetyczną oraz standardem wykonania i wykończenia

Lokalu, jak również innymi dokumentami opisanymi w niniejszym akcie i oświadcza, że je akceptuje i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń. -----

§ 6. Stawający okazują:-----

1) wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Wielickiego z dnia, Nr, nr jedn. rejestrowej, dla działek: **nr 598/1** o pow., oznaczonej symbolem:, **nr 598/2** o pow., oznaczonej symbolem:, **nr 598/3** o pow., oznaczonej symbolem: i **nr 598/4** o pow., oznaczonej symbolem:, jedn. ewid., obręb ewid.,-----

2) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Starostę Wielickiego z dnia, Nr, dla działek nr 598/1, 598/2, 598/3 i 598/4, jedn. ewid., obręb ewid., -----

3) zaświadczenie wydane przez Urząd Miasta i Gminy Wieliczka z dnia, Nr, z *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka*, z którego wynika, że .. -----
inne dokumenty np.

4) *zawiadomienie o ustaleniu numerów porządkowych budynków wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka, w dniu roku, znak:, z którego wynika, że* -----

§ 7. 1. ... - **działający/a w imieniu i na rzecz Dewelopera, to jest spółki pod firmą: HBS GROUP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce zobowiązuje się do wybudowania na szczegółowo opisanej w § 1-3 i § 6 tego aktu nieruchomości położonej w Wieliczce, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie, utworzonej z działek nr, objętej księgą wieczystą KR1I/00038241/4 budynku mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym ... , o którym mowa wyżej w § 3 pkt 2 tego aktu, oraz do ustanowienia odrębnej własności znajdującego się w w/w budynku - lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym ... , o łącznej powierzchni użytkowej ... m², szczegółowo opisanego w § 3 pkt 3 tego aktu, a następnie zobowiązuje się do przeniesienia własności - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń - na rzecz Nabywcy/ów tj. całego w/w lokalu mieszkalnego, wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w Nieruchomości Wspólnej - za cenę w kwocie ... zł (...) brutto, a Nabywca/y zobowiązuje/a się nabyć własność Lokalu i zapłacić Deweloperowi całą wyżej wskazaną cenę.**-----

Jednocześnie ... oświadcza/ją, że /// jest stanu cywilnego wolnego /// pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzony umową majątkową małżeńską sporządzoną przez dnia do Rep. A Nr, a innych umów majątkowych małżeńskich nie zawierał/a /// pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali i nie została w ich małżeństwie orzeczona separacja /// pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, ale nabycia dokonywać

będzie do swojego majątku osobistego i za pieniądze pochodzące z majątku osobistego, co potwierdza stawająca/y do tego aktu jego/jej żona/mąż-----

2. Deweloper i Nabywca/y zobowiązują się zawrzeć umowę przenoszącą własność na rzecz Nabywcy Lokalu, po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynku lub zawiadomienia o zakończeniu budowy jeśli właściwy organ nie zgłosi sprzeciwu w ustawowym terminie, jednakże w terminie nie później niż do dnia 30.04.2024 r. (trzydziestego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku).-----

3. Strony ustalają, że Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę/ów o gotowości do zawarcia umowy przenoszącej własność. O terminie i miejscu zawarcia umowy przenoszącej własność Deweloper poinformuje Nabywcę/ów z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. -----

4. Deweloper zobowiązuje się, zaś Nabywca/y wyraża/ją zgodę, na dokonanie przy zbywaniu lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, a tym samym na zawarcie w tym zakresie stosownej umowy oraz udzielenie stosownych pełnomocnictw na rzecz Dewelopera, a powyższe w ten sposób, że wskazanym przez Dewelopera każdorazowym, odpowiednio:-----

a) właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze budynków wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i władania z ogródków przydomowych bezpośrednio przylegających do tych lokali, w tym Nabywcy/om Lokalu /// będzie przysługiwać prawo do korzystania z Ogródka bezpośrednio przyległego do Lokalu i nie będzie/będą mieć prawa do korzystania z innych ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej /// nie będzie przysługiwać prawo do korzystania z żadnego ogródka znajdującego się na Nieruchomości Wspólnej; -----

b) właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się na piętrze budynków wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do których przylegać będą balkony i tarasy, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i władania z tych balkonów i tarasów, w tym Nabywcy/om Lokalu /// przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z przyległych do Lokalu Balkonów i Tarasów i nie będzie/będą mieć prawa do korzystania z innych balkonów znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej /// nie będzie przysługiwać prawo do korzystania z żadnego balkonu znajdującego się na Nieruchomości Wspólnej; -----

c) właścicielom lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i władania ze wskazanych przez Dewelopera Miejsc Postojowych, w tym Nabywcy/om Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsc/a Postojowego/yh oznaczonego/yh roboczo numerem/ami ... (...) i nie będzie/będą mieć prawa do korzystania z innych Miejsc Postojowych znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej, -----

- z tym zastrzeżeniem, że na właścicielach ww. lokali, będzie ciążył koszt utrzymania przysługujących im na wyłączność ogródków, balkonów, tarasów i miejsc postojowych.-----

Ponadto właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się na piętrze budynków wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zobowiązani będą do udostępnienia klatki schodowej odpowiednim służbom technicznym oraz właścicielowi lokalu znajdującego się na parterze budynku celem wejścia na dach w przypadku jego konserwacji, naprawy itp., na co Nabywca/y wyraża/ją zgodę.-----

5. Deweloper oświadcza, że podział do korzystania wskazany w pkt 4. powyżej może zostać częściowo zastąpiony ustanowieniem na rzecz nabywców lokali lub samych lokali odpowiednich służebności gruntowych uprawniających ich do korzystania z Ogródków, Miejsc Postojowych lub innych części Nieruchomości Wspólnej, a decyzja w powyższym zakresie zostanie podjęta wyłącznie przez Dewelopera do dnia zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na co Nabywca/y wyraża/ją zgodę.-----

6. Nabywca/y zobowiązuje/ą się w umowie przenoszącej własność potwierdzić zgodę udzieloną w zakresie wskazanym w pkt 4 i pkt 5 powyżej. ----

§ 8. Strony ustalają, że w ramach podanej wyżej łącznej ceny Deweloper poniesie wszelkie koszty budowy przewidziane w projekcie technicznym Budynku oraz standardzie wykonania Lokalu, Miejsc Postojowych i Ogródka, jak też w niniejszej umowie deweloperskiej, łącznie z zagospodarowaniem terenu Nieruchomości Wspólnej, drogami wewnętrznymi, urządzeniami technicznymi i przyłączami mediów, za wyjątkiem prac indywidualnie zleconych przez Nabywcę/ów.-----

Jednocześnie strony ustalają, że Lokal zostanie doprowadzony przez Dewelopera do stanu deweloperskiego, a standard którego to wykończenia określony został w Prospekcie Informacyjnym.-----

§ 9. 1. Strony wyjaśniają, że na podaną wyżej cenę w kwocie ... zł (...) **brutto** - składają się cena netto Lokalu w kwocie ... zł (...), powiększona o należny od tej kwoty podatek od towarów i usług w stawce 8 % (osiem procent), to jest w kwocie ... zł (...). Tym samym cena za 1m² Lokalu wynosi ... zł (...).-----

2. Strony ustalają, że cena Lokalu wskazana wyżej jest stała, z tym zastrzeżeniem, że:-----

a) różnica między faktyczną powierzchnią Lokalu, a powierzchnią wskazaną w § 3 pkt 3 tego aktu, wynosząca nie więcej niż 5,00 % (pięć procent) powierzchni, nie podlega rozliczeniu między Stronami,-----

b) w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia Lokalu będzie mniejsza niż wskazana w § 3 pkt 3 tego aktu, z zastrzeżeniem wskazanym w lit. a) tego punktu - Nabywca może żądać zwrotu nadpłaty różnicy ceny pomiędzy powierzchnią określoną w § 3 pkt. 3 tego aktu, a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru,-----

c) w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia Lokalu będzie większa niż

wskazana w § 3 pkt 3 tego aktu, z zastrzeżeniem wskazanym w lit. a) tego punktu - Deweloper może żądać od Nabywcy dopłaty różnicy ceny pomiędzy powierzchnią określoną w § 3 pkt 3 tego aktu, a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru, -----

d) ostateczna powierzchnia Lokalu oraz cena zostanie określona w umowie przenoszącej własność. -----

3. W przypadku zmiany metrażu Lokalu, wskazanej w pkt 2. lit. b) i c) powyżej, Nabywca uprawniony będzie do złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie do 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia mu przez Dewelopera rozliczenia końcowego Lokalu wraz z przedstawionym mu obmiarem Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu staje się skuteczne dopiero z chwilą doręczenia tego oświadczenia Deweloperowi, o ile ten w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania takiego oświadczenia niełoży Nabywcy pisemnego oświadczenia o: uznaniu obowiązku rozliczenia ceny za Lokal w związku z ze zmniejszeniem jego powierzchni, o czym mowa w pkt. 2. lit. b) powyżej albo rezygnacji z uprawnienia do żądania od Nabywcy ceny za Lokal powiększonej o kwotę wynikającą ze zmiany metrażu Lokalu, o czym mowa w pkt. 2. lit. c) powyżej. W przypadku dokonania skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę i nie złożenia przez Dewelopera oświadczenia wskazanego w zdaniu poprzednim, to wówczas Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy całej wpłaconej przez niego kwoty w wysokości nominalnej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. -----

4. Strony ustalają, że w razie skutecznego odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy deweloperskiej zgodnie z treścią pkt 3. tego paragrafu, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki zgromadzone na jego indywidualnym rachunku w ramach rachunku powierniczego niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia tegoż oświadczenia Deweloperowi, z tym zastrzeżeniem, że: -----

a) wypłata nie może nastąpić później niż po upływie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia, -----

b) oświadczenie Nabywcy winno zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w § 20 tego aktu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -

§ 10. 1. Nabywca/y zobowiązuje/ą się zapłacić Deweloperowi całą cenę za Lokal w wysokości ... zł (...) brutto - w następujących kwotach i terminach: --

a) Deweloper oświadcza, że do dnia dzisiejszego Nabywca/y zapłacił/li na jego rzecz część w/w ceny w wysokości ... zł (...), co zostało dokonane na podstawie zawartej między stronami umowy rezerwacyjnej, -----

b) Nabywca/y zobowiązuje/ą się zapłacić Deweloperowi resztę ceny za Lokal w wysokości ... zł (...) brutto - w następujących kwotach i terminach (zgodnych z postępowaniem prac budowlanych): -----

- kwotę ... zł (...) brutto, w terminie do dnia ... r. (...), -----

- kwotę ... zł (...) **brutto**, w terminie do dnia ... r. (...), -----
 - kwotę ... zł (...) brutto, w terminie do dnia ... r. (...),-----
 - kwotę ... zł (...) brutto, w terminie do dnia ... r. (...),-----
- itd.

2. Nabywca/y zobowiązany/i jest/są do uiszczenia Deweloperowi, całej ceny za Lokal, w kwotach i w terminach określonych w wyżej wskazanym pkt 1 tego paragrafu, na jego indywidualne konto prowadzone w ramach rachunku powierniczego, i w związku z powyższym oraz stosownie do Umowy Rachunku Powierniczego, strony wskazują konto dla Nabywcy podając jego **numer ...**, a powyższe bez konieczności osobnego wzywania Nabywcy/ów do zapłaty.-----

3. Zapłatę uznaje się za dokonaną z dniem uznania w/w rachunku bankowego.-----

4. Wskazane w pkt 1 tego paragrafu kwoty stanowią zaliczki na poczet ceny.-----

§ 11. 1. ... - działający/a w imieniu i na rzecz Dewelopera zobowiązuje się wydać Nabywcy/om Lokal w posiadanie po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, jednakże nie później niż w dniu zawarcia umowy przenoszącej własności, a pod warunkiem wykonania przez Nabywcę/ów na rzecz Dewelopera wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy.-----

2. Przeniesienie posiadania lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez wydanie kluczy do lokalu oraz sporządzenie protokołu odbioru Lokalu. Deweloper poinformuje Nabywcę/ów o dacie i godzinie odbioru Lokalu listem poleconym wysłanym na adres Nabywcy/ów wskazany w niniejszej Umowie, co najmniej na 7 (siedem) dni przed wyznaczonym dniem wydania Lokalu. -----

3. Z dniem odbioru Lokalu na Nabywcę/ów przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z Lokalem, jak również niebezpieczeństwo jego przypadkowej utraty lub uszkodzenia.-----

4. Odbiór Lokalu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym, do którego Nabywca/y będzie mógł zgłosić wady Lokalu.-----

5. Deweloper będzie zobowiązany, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, do doręczenia Nabywcy/om oświadczenia o uznaniu wad lub oświadczenia o odmowie uznania wad ze wskazaniem przyczyn przedmiotowej odmowy.-----

6. Deweloper będzie zobowiązany, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

7. W zakresie nie uregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny o rękojmi.-----

8. Przedstawiciel /// Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

a) Deweloper przewiduje możliwość, na wniosek Nabywcy/ów,

dokonania odbioru technicznego Lokalu przez Nabywcę/ów, w terminie poprzedzającym wydanie Lokalu, o którym mowa w pkt 1 powyżej, z tym zastrzeżeniem, że Nabywca/y, do chwili uzyskania przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, nie będzie/będą uprawniony/eni do użytkowania tego Lokalu, a w szczególności do zamieszkania w nim albowiem korzystanie z niego w czasie poprzedzającym dopuszczenie budynku do użytkowania, zostanie ograniczone wyłącznie do czynności, o których mowa poniżej w tym punkcie; z czynności odbioru technicznego Lokalu sporządzony zostanie osobny protokół, do którego Nabywca/y może/mogą zgłosić ujawnione wady fizyczne; w przypadku zgłoszenia przez Nabywcę wad zastosowanie mieć będą wprost postanowienia, o których mowa w pkt 3 - pkt 6 powyżej;-----

b) po sporządzeniu protokołu odbioru technicznego Lokalu, Deweloper na wniosek Nabywcy/ów może udostępnić mu/im Lokal celem rozpoczęcia przez Nabywcę/ów prac wykończeniowych we własnym zakresie; wszelkie prace wykończeniowe w Lokalu Nabywca/y wykonuje/ą we własnym zakresie, na własną odpowiedzialność i koszt, a przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej; wszelkie udokumentowane koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia ww. robót lub też podczas wprowadzania się przez Nabywcę/ów do Lokalu, zostaną pokryte w pełni przez Nabywcę/ów, -----

c) jeżeli przed uzyskaniem przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Nabywca/y wykona/ją w Lokalu lub Nieruchomości Wspólnej prace budowlane, które uniemożliwią uzyskanie takiej decyzji, w szczególności prace powodujące niezgodność z projektem budowlanym, Deweloper wezwie pisemnie Nabywcę/ów do zaprzestania prowadzenia tego rodzaju prac oraz przywrócenia wyżej wskazanych przedmiotów, na koszt Nabywcy/ów, do stanu umożliwiającego uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie; w wypadku, gdy Nabywca/y nie przywróci/ą tych przedmiotów lub części Nieruchomości Wspólnej do stanu odpowiedniego w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, Deweloper uprawniony będzie do wykonania niezbędnych prac we własnym zakresie, ale na koszt i ryzyko Nabywcy/ów; Nabywca/y zobowiązany/i będzie/będą do pokrycia Deweloperowi wszelkich szkód będących następstwem sytuacji opisanych powyżej.-----

§ 12. 1. Nabywca/y ma/mają prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej,-----

b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy

deweloperskiej; w treści niniejszej umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. -----

c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,-----

d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej,-----

e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,-----

f) w przypadku nieprzeniesienia w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, tj. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę/ów,-----

- z tymże w przypadkach, o których mowa w lit. a) - e) powyżej, Nabywca/y ma/mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia, zaś w przypadku, o którym mowa w lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca/y wyznacza/y Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

2. Oświadczenie woli Nabywcy/ów o odstąpieniu od niniejszej Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w § 20 tego aktu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

3. Deweloper - stosownie do treści art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy Deweloperskiej - ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej w przypadku: -----

a) niespełnienia przez Nabywcę/ów świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy/ów w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę/ów świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

b) niestawienia się Nabywcy/ów do odbioru Lokalu, o którym mowa w § 11 pkt 2 tego aktu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę/ów prawo, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

4. Deweloper oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej złoży w formie z notarialnie poświadczonym podpisem. Oświadczenie o odstąpieniu staje się skuteczne, z chwilą doręczenia tego oświadczenia Nabywcy/ów.-----

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie przypadków wskazanych w pkt. 3 tego paragrafu, Nabywca/y zobowiązany/i jest/są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w § 20 tego aktu i przesłać w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia, o którym mowa w pkt 4 tego paragrafu, na aktualny adres Dewelopera listem poleconym za potwierdzeniem odbioru stosowne oświadczenie w tym przedmiocie z notarialnie poświadczonym podpisem.-----

6. Strony ustalają, że w przypadku nie wykonania zobowiązania wskazanego w pkt 5 tego paragrafu, Nabywca/y **wyraża/ją zgodę** Deweloperowi na wykreślenie - jego własnym kosztem i staraniem - roszczenia wynikającego z zawarcia Umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 20 tego aktu oraz **udziela/ją** Deweloperowi **pełnomocnictwa** do złożenia stosownego wniosku wieczystoksięgowego w tym zakresie, z tym zastrzeżeniem, że powyższa zgoda i pełnomocnictwo stają się skuteczne dopiero z dniem skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera, zgodnie z treścią postanowień wskazanych w pkt 3 i 4 tego paragrafu.-----

§ 13. Deweloper ma prawo do dokonywania bieżących zmian w projekcie budowlanym nie powodujących zmian układu, standardu wykończenia Lokalu, Miejsca Postojowego, Ogródka, Balkonów, Tarasów, powierzchni użytkowej lub sposobu zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, w stosunku do określonego w niniejszej umowie deweloperskiej lub Prospekcie Informacyjnym, a także zastąpienia, w razie konieczności, materiałów budowlanych wskazanych w projekcie na inne, o tych samych właściwościach.--

§ 14. 1. Przedstawiciel /// Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na opisanej w § 1 tego aktu nieruchomości mogą zostać ustanowione stosowne służebności przejazdu, przechodu, przeprowadzenia wszelkich mediów, w tym urządzeń infrastruktury dotyczącej Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz korzystania z tych urządzeń infrastruktury przez właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak również mogą zostać ustanowione stosowne służebności lub prawa użytkowania związane z doprowadzeniem do budynków planowanych do wybudowania w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wszelkich mediów, w tym budowy infrastruktury, montażu urządzeń, korzystania z tych urządzeń oraz zapewnieniu dostępu do tych urządzeń i infrastruktury, na rzecz wszelkich przedsiębiorstw świadczących związane z tym usługi dostarczania mediów, przy czym te służebności, użytkowania i prawa nie będą naruszać prawa do normalnego korzystania z przedmiotów tego aktu, jak też z Nieruchomości Wspólnej przez Nabywcę/ów i tym samym Deweloper zastrzega na swoją rzecz prawo zmiany stanu działu III księgi wieczystej wskazanej w § 1 tego aktu, w ten sposób, że będzie on uprawniony do ustanowienia na działkach wchodzących w skład

Nieruchomości Wspólnej lub sąsiednich niezbędnych ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności przesyłu na rzecz ww. podmiotów oraz Hipoteki o której mowa poniżej w pkt 3. -----

2. Nabywca/y oświadcza/ją, że wyraża/ją zgodę na zmianę stanu działu I-Sp. i III księgi wieczystej wskazanej w § 1 tego aktu, w zakresie czynności wskazanych w pkt 1 tego paragrafu oraz akceptuje/ą także fakt, iż w tych działach księgi wieczystej mogą być ujawnione - między innymi - roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokali lub innych składników majątkowych dotyczących Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

3. Przedstawiciel///Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper uzyskał kredyt w Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział w (adres:), posiadającym nr REGON: i NIP: ..., wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS ... zwany dalej w tym akcie „**Bankiem**” lub „**Wierzycielem Hipotecznym**”, na podstawie umowy Nr z dnia, który został /// zostanie zabezpieczony na Nieruchomości Wspólnej hipoteką do kwoty, zwaną dalej w tym akcie „**Hipoteką**”. -----

W przypadku ustanowienia na Nieruchomości, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie, Hipoteki (hipotek) na rzecz Banku (kredytodawcy), Deweloper przedstawi w dniu zawarcia umowy przeniesienia praw bezwarunkową zgodę Banku (banków) na wykreślenie ustanowionej Hipoteki lub hipotek lub zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. -----

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym na Nieruchomości obciążonej Hipoteką (hipotekami) stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu, Hipoteka (hipoteki) ulega podziałowi w tej samej proporcji w jakiej z danym lokalem związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie wyrazi zgodę na bezciążarowe ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych po wpłacie na otwarty rachunek powierniczy całkowitej ceny nabycia danego lokalu mieszkalnego.-----

4. Strony tego aktu oświadczają, że w zakresie doręczeń objętych treścią Umowy deweloperskiej zastosowania mają przepisy kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 15. Deweloper zobowiązuje się przedłożyć wszelkie dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przenoszącej własność.-----

§ 16. Strony ustalają, że termin realizacji inwestycji może ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej przez co Strony rozumieją w szczególności długotrwałe występowanie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, działania wojenne, strajki, epidemie, zmianę przepisów prawa, nieprzewidziane uznaniowe działania organów administracji publicznej, a także w przypadku zaistnienia nieznanymi w dacie rozpoczęcia prac budowlanych przeszkód technicznych tj. ujawnienie na nieruchomości

przebiegu niezewidencjonowanych elementów sieci przesyłowych lub wystąpienie zjawisk geologicznych utrudniających lub uniemożliwiających kontynuowanie prac budowlanych zgodnie z zasadami bezpieczeństwa. Deweloper jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Nabywcy/ów o wystąpieniu zdarzenia uzasadniającego zmianę terminu realizacji inwestycji. --

§ 17. Nabywca/y przyjmuje/ą do wiadomości, że zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1910, z późn. zm.), z chwilą nabycia Lokalu stworzy/ą wraz z właścicielami pozostałych lokali wyodrębnionych w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wspólnotę mieszkaniową na zasadach określonych w powołanej wyżej ustawie. -----

§ 18. Zwrócono stronom uwagę na skutki wynikające z art. 56 ustawy - Kodeks karny skarbowy, na stosowne przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz stosowne przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. -----

§ 19. Takse notarialną wraz z podatkiem od towarów i usług z tytułu zawarcia niniejszej Umowy deweloperskiej, koszty wypisów i opłatę sądową ponoszą strony po połowie, zgodnie z treścią art. 26 Ustawy Deweloperskiej, do numeru repertorium tego aktu. -----

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi/ą Nabywca/y.-----

§ 20. 1. Nabywca/y **wnosi/wnoszą**, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91, z późn. zm.), **dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego** obejmujące następujące żądanie, aby na podstawie tego aktu Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał następującego wpisu: -----

- w dziale III księgi wieczystej **KR1I/00038241/4** **wpisał** na jego/jej/ich rzecz, a to: ... - roszczenie o wybudowanie budynku nr ... położonego, a następnie wyodrębnienie z tego budynku lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo numerem ... oraz o przeniesienie własności tego lokalu na jej/jego/ich rzecz,-----

- oraz przesłał do Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

2. Jednocześnie stawający oświadczają, że uczestnikiem postępowania wszczętego na podstawie wniosku Nabywcy/ów jest Deweloper.-----

3. Stawający ponadto oświadczają, że nie zrzekają się oni prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w pkt 1 powyżej oraz postanawiają, że adresami do korespondencji wnioskodawcy i uczestnika postępowania są adresy wskazane we wstępie tego aktu.-----

4. Jednocześnie notariusz pouczył strony o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, to jest o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności prawnej.-----

§ 21. 1. Pobrano tytułem: -----

a) wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 3, 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2018, poz. 272, z późn. zm.), od umowy deweloperskiej - kwoty: ... złotych i ... złotych,-----

b) podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2020, poz. 106 z późn. zm.) - przy zastosowaniu stawki 23% - kwoty: ... złotych i ... złotych,-----

- zatem łącznie pobrano kwotę: ... złotych.-----

2. Ponadto pobrano z tytułu złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zostanie zarejestrowany pod odrębnym numerem w Repertorium A:-----

a) opłaty sądowej od wniosku o wpisy w księdze wieczystych na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755) - gotówką - kwotę: 150,00 złotych, która to opłata będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego,-----

b) wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. 2018, poz. 272, z późn. zm.), kwotę: 200,00 złotych,-----

c) podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust.1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2020, poz. 106 z późn. zm.), przy zastosowaniu stawki 23% - kwotę: 46,00 złotych,-----

- zatem łącznie kwotę: 396,00 złotych.-----

Łącznie pobrano kwotę ... złotych.-----

Kwota powyższa nie obejmuje należności za wypisy tego aktu.-----

Akt odczytano przyjęto i podpisano.-----