

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące szesnastego roku (.....2016 r.) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy Królowej Jadwigi numer 8/2 **przed prowadzącą tę Kancelarię notariusz Agnieszka Szczęśny-Ligęza**, stawili się:-----

1. **Anna Elżbieta Drożdż**, córka ..... i ....., jak oświadcza używająca jedynie imienia Anna, zamieszkała pod adresem: ....., obywatelka polska, posiadająca PESEL ... legitymująca się dowodem osobistym numer....., ważnym do dnia .... roku,-----

-----  
działająca za spółkę pod firmą: **Oaza Bronowice Etap II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna** z siedzibą w Krakowie (adres Spółki: ulica Stańczyka numer 13/1, 30-126 Kraków; REGON 122972941; NIP 6772378003), zwanej dalej także „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000481052 (czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćdziesiąt dwa), zgodnie z treścią okazanego przy niniejszym akcie wydruku stanowiącego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203, ze. zm.) z dnia 04 stycznia 2016 roku (identyfikator wydruku: RP/481052/6/20160104124620),-----

jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu jedynego komplementariusza Spółki uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki, którym jest spółka pod firmą **Oaza Bronowice Etap II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie (adres Spółki: ulica Stańczyka numer 13/1, 30-126 Kraków; REGON 122934194; NIP 6772376760), zwanej dalej „**Komplementariuszem**”, na dowód czego okazała wydruk stanowiący informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203, ze. zm.) z 03 grudnia 2015 roku (identyfikator wydruku: RP/475051/4/20151203133907),-----  
zwana dalej także „**Przedstawicielem Spółki**” lub „**Przedstawicielem Dewelopera**”;-

2. ...., syn ..... i ....., jak oświadcza używający jedynie imienia ....., zamieszkały pod adresem: ..... , ulica

- ..... numer ....., obywatel polski, posiadający PESEL ....., legitymujący się dowodem osobistym numer ....., ważnym do dnia ..... roku,----- jego żona,-----
3. ...., córka ..... i ....., jak oświadcza używająca jedynie imienia ....., zamieszkała pod adresem: ....., ulica ..... numer ....., obywatelka polska, posiadająca PESEL ....., legitymująca się dowodem osobistym numer ....., ważnym do dnia .....,----- zwani dalej także „**Nabywcami**”,----- przy czym Spółka i Nabywcy zwani są dalej także „**Stronami Umowy**”.-----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie powołanych wyżej i okazanych dokumentów tożsamości.-----

Stawający zapewniają, iż nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia.-----

**UMOWA DEWELOPERSKA („Umowa”)**  
**w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku**  
**o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**  
**(„Ustawa Deweloperska”)**

- A. Informacja o Nieruchomości.**-----
- I. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:-----
1. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KR1P/00539775/5** (pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć przez pięć) zwaną dalej także „**Księgą Wieczystą**”, w której Spółka wpisana jest jako użytkownik wieczysty do dnia 05 grudnia 2089 roku, nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 2 (dwa), Gmina Kraków Miasto, powiat Miasto Kraków, województwo małopolskie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 821/14 o powierzchni 0,4131 ha, zwanej dalej także „**Nieruchomością**”, nabytej przez Spółkę na podstawie umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego z dnia 01 lipca 2014 roku (Repertorium A Nr 576/2014), sporządzonej w Krakowie przez notariusz Agnieszkę Szczęsny-Ligęza, w której to Księdze Wieczystej, zgodnie z treścią wpisów ujawnioną na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, w ramach Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych:-----
- a. w dziale I-O brak wzmianek;-----

- b. w dziale I-Sp brak wzmianek;-----
- c. w dziale II brak wzmianek;-----
- d. w dziale III widnieją następujące wpisy:-----
  - wzmianki dotyczące wpisu roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, wynikające z umów deweloperskich, nie dotyczące Lokalu Mieszkalnego,-----
  - wpisy dotyczące użytkowania wieczystego to jest: ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością o następującej treści: służebność przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów oraz budowy drogi i traktu pieszego przez całe działki numer: 293/11, 294/13, 295/11, 296/24, 297/11, 335/20 i 335/25, a ponadto na całej działce numer 335/25 służebność zabudowy tej działki, na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składających się z działek gruntu numer :297/10, 298/4, 298/5, 295/10, 294/12, 293/10, 296/23, 291/3, 292/3, 293/3, 297/3, 298/3, 292/10, 291/16 oraz działek numer: 294/3, 296/3 i 295/3- przy przeniesieniu wpisu z księgi wieczystej numer KR1P/00242316/1;-----
  - wpisy dotyczące użytkowania wieczystego to jest: ograniczonego prawa rzeczowego o następującej treści: bezpłatne i nieograniczone w czasie prawo użytkowania działek numer 291/12; 811 oraz 810 obr. 2 objętych księgą wieczystą numer KR1P/00242317/8 - ograniczone w zakresie wykonywania tego prawa do pasa gruntu o przebiegu oznaczonym na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, polegające na możliwości zainstalowania w gruncie przewodu sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w działkach numer 291/12; 811 oraz 810 obr. 2, zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjno-awaryjnych na sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacyjnej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci oraz przedłużenia tych sieci - na rzecz spółki "Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji" S.A. w Krakowie oraz jej następców prawnych;-----
  - wpisy dotyczące użytkowania wieczystego to jest: ograniczonego prawa rzeczowego o następującej treści: prawo użytkowania na czas nieokreślony z ograniczeniem jego wykonywania do pasa terenu niezbędnego do wyprowadzania kabli elektroenergetycznych na odcinku o szerokości 1 metra, w trasie linii kablowych sn prowadzących od granicy z działką numer 291/13 objętej księgą wieczystą numer KR1P/00271102/0 przez działki numer 291/12, 811 oraz 810 objęte księgą wieczystą numer KR1P/00242317/8, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 1.830,00 zł brutto - na rzecz Enion Grupa Tauron spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie;-----

- wpisy dotyczące użytkowania wieczystego to jest: ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością o następującej treści: nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu pasem 5 (pięć) metrów szerokim wzdłuż południowej granicy nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, utworzonej z działek oznaczonych numerami 291/12 (dwieście dziewięćdziesiąt jeden przez dwanaście), 810 (osiemset dziesięć) oraz 811 (osiemset jedenaście) objętych księgą wieczystą numer 242317 (dwieście czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemnaście) po drodze osiedlowej od granicy działki numer 291/22 do granicy działki numer 766 na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb 2, stanowiącej działkę numer 291/22 objętą księgą wieczystą numer 416095;-----
- wpisy dotyczące użytkowania wieczystego to jest: ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością o następującej treści: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu działką numer 821/2 szlakiem od działki numer 766 wzdłuż wschodnich granic działek oznaczonych numerami: 335/22, 335/15, oraz wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki numer 821/2 z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania, odśnieżania, ochrony, drobnych napraw szlaku służebności przez każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki numer 821/1- na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego działki numer 821/1;-----
- rozszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, wynikające z zawarcia umów deweloperskich, nie stanowiące przeszkody do zawarcia niniejszej umowy;-----
- e. dział IV wolny jest od wpisów oraz wzmianek;-----
- ponadto okazuje odpis zwykły księgi wieczystej numer KR1P/00539775/5 wydany w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, wygenerowany w dniu 05 stycznia 2016 roku, sygnatura wniosku EUKW/05.01/463/2016, identyfikator do weryfikacji dokumentu numer: f2793234-aacd-4ec7-8116-fa70f9960b85.-----
- II. Przedstawiciel Spółki oświadcza odnośnie Nieruchomości, że:-----
- 1. w dziale I Sp Księgi Wieczystej brak wpisu:-----
- a. uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: prawo przejazdu i przechodu przez działki 291/13, 335/15 i 335/16 na rzecz każdorazowych właścicieli i wieczystych użytkowników działki nr 291/12;-----

- b. dotyczącego użytkowania wieczystego, własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, stanowiącego uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: prawo przejazdu i przechodu przez działki 291/13, 335/15, 335/16 na rzecz każdorazowych właścicieli i wieczystych użytkowników działki 335/17 – przy przeniesieniu wpisu z KR1P/00242316/1;-----
- c. dotyczącego użytkowania wieczystego, własności budynku, stanowiącego odrębność nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, stanowiącego uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: prawo przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów po nieruchomościach położonych w Krakowie dz. adm. Krowodrza obr. 2, a to po działkach nr: 284, 285, 286 i 288 szlakiem drogowym o pow. 0,1394 ha przebiegającym pasem o szerokości 10,00 metrów od działki nr 291/12 w kierunku zachodnim przy północnej granicy działki nr 288 i dalej po terenie działek nr 286, 285, 284 do ul. Armii Krajowej, zgodnie z załączonym projektem szlaku służebnego na warunkach określonych w załączonej umowie, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego, a w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek nr 291/12, 810 i 811 w rejonie ulic Stańczyka, Zapolskiej i Szablowskiego;-----
- d. uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: nieograniczona w czasie, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu wszelkimi istniejącymi na terenie działki nr 821/1 szlakami pieszo-jezdnymi oraz wszelkimi przyległymi chodnikami – na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 821/2;-----
- e. uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: nieograniczona w czasie, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przeprowadzenia na terenie działki nr 821/1 sieci mediów oraz podłączenia się do istniejącej na terenie działki nr 821/1 sieci mediów – na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 821/2;-----  
do których odnosi się wniosek zawarty w punkcie VI części U aktu notarialnego z dnia 03 grudnia 2015 roku sporządzonego w tutejszej kancelarii do repertorium A Nr 567/2015 ;-----
2. stan prawny Nieruchomości ujawniony w Księdze Wieczystej, poza zmianami opisanymi w podpunkcie 1. powyżej, jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym Nieruchomości, a dane te są zgodne z informacjami ujawnionymi w operacie ewidencji gruntów;-----

3. Nieruchomość, poza wyżej opisanymi, wolna jest od wszelkich obciążeń z tytułu praw i roszczeń osób trzecich;-----
4. Deweloper wyraził zgodę, w zakresie obejmującym Nieruchomość, na zmianę dotychczasowej treści służebności wpisanej w dziale I-Sp Księgi wieczystej polegającej na nieograniczonej w czasie, nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu wszelkimi istniejącymi na terenie działki nr 821/1 szlakami pieszo-jezdnymi oraz wszelkimi przyległymi chodnikami, w ten sposób, iż treść tej służebności zostanie ograniczona do nieodpłatnego prawa przechodu wszelkimi istniejącymi na terenie działki numer 821/1 szlakami pieszo-jezdnymi oraz wszelkimi przyległymi chodnikami oraz prawa przejazdu przysługującego wyłącznie pojazdom uprzywilejowanym (między innymi straży pożarnej, pogotowiu ratunkowemu, policji) wszelkimi istniejącymi na terenie działki numer ewidencyjny 821/1 szlakami pieszo-jezdnymi, a to na podstawie porozumienia zawartego ze Wspólnotą Mieszkaniową Salwator City w Krakowie;---
5. nie toczy się żadne postępowanie w sprawie odjęcia lub ograniczenia prawa Dewelopera do Nieruchomości ani też naruszenia bądź przywrócenia posiadania, w szczególności w stosunku do Nieruchomości nie toczy się postępowanie egzekucyjne;-----
6. Nieruchomość posiada nieskrępowany dojazd i dostęp do drogi publicznej;-----
7. na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości zostanie ustanowiona przez Dewelopera, w akcie notarialnym zawierającym ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu i przenoszącym jego własność na nabywcę tego lokalu, służebność przejazdu i przechodu po działce drogowej numer 821/3 oraz po szlaku pieszo-jezdnym zgodnie z **załącznikiem numer 3** do niniejszego aktu.-----

**B. Przedsięwzięcie Deweloperskie, Decyzja Pozwolenia na Budowę.**-----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

1. Deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie na podstawie ostatecznej decyzji numer 950/2015, zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę numer 1933/07 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, znak: AU-01-1-MOC.73531-971/07 i zatwierdzającej projekt budowlany zamienny, wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 27 kwietnia 2015 roku, znak: AU-01-1.6740.1.20.2015.APO, oraz ostatecznej decyzji nr 1933/07 zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 07 sierpnia 2007 roku, znak: AU-01-1-MOC.73531-971/07, dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Zespół mieszkaniowy „Salwator City” (12 budynków) – III etap – budynki nr 8, 9 i 10 mieszkalne z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną, w tym rampą wjazdową do garażu, ciągami pieszymi, oraz instalacjami wewnętrznymi: elektrycznymi, wod-kan, wentylacji mechanicznej, c.o., kanalizacji deszczowej”,

przeniesioną na rzecz Dewelopera decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 441/5/2015 z dnia 21 grudnia 2015 roku, znak: AU-01-1.6740.5.471.2015.KBU, które to decyzje są ostateczne (zwane dalej także: "**Decyzją Pozwolenia na Budowę**"). Decyzja Pozwolenia na Budowę nie została zaskarżona przez osoby trzecie i na dzień dzisiejszy nie jest prowadzone żadne postępowanie administracyjne zmierzające do uchylecia lub stwierdzenia nieważności tej decyzji, a według Dewelopera nie występują przesłanki uzasadniające prowadzenie tego typu postępowań administracyjnych także w przyszłości; -----

2. Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie na Nieruchomości budynku mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym 10 (dziesięć), numerem administracyjnym 9 (dziewięć), zwanym dalej także "**Budynkiem**", wraz z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną – zwane jest dalej także "**Przedsięwzięciem Deweloperskim**";-----
3. w Budynku znajdować się będzie lokal niemieszkalny – wielostanowiskowy garaż podziemny o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej około 750 m<sup>2</sup> (siedemset pięćdziesiąt metrów kwadratowych) zwany dalej także "**Garażem**";-----
4. na Nieruchomości znajdować się będą zewnętrzne miejsca parkingowe, do których korzystania będą uprawnieni wyłącznie nabywcy niektórych lokali w Budynku, a to na podstawie ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela konkretnego lokalu w Budynku za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Dewelopera, służebności gruntowej parkowania samochodu na zewnętrznym miejscu parkingowym, obciążającej powstałą po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu Nieruchomość Wspólną ("**Służebność Parkowania na Zewnętrznym Miejscu Parkingowym**").-----

**C. Istotne cechy Budynku oraz informacje o Lokalu Mieszkalnym.**-----

Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:-----

1. Szczegółowy opis Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarty jest w Prospekcie Informacyjnym z dnia 28 października 2015 roku, zwanym dalej także "**Prospektem Informacyjnym**", opublikowanym na stronie internetowej [www.oazabronowice.pl](http://www.oazabronowice.pl), zwanej dalej także "**Stroną WWW**";-----
2. w Budynku znajdować się będą lokale mieszkalne i lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (zwane dalej także "**Lokalami**"), w tym w szczególności znajdował się będzie lokal mieszkalny oznaczony w Prospekcie Informacyjnym numerem .... (.....) o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej ..... m<sup>2</sup> (..... metra kwadratowego) usytuowany na .... kondygnacji – ..... piętrze Budynku (zwany dalej także "**Lokalem Mieszkalnym**"), do którego przylega ..... o planowanej powierzchni wynoszącej ..... m<sup>2</sup> (..... metra kwadratowego);-----

3. Lokal Mieszkalny składa się z: ..... . Układ tych pomieszczeń oraz ich powierzchnie widnieją na Rzucie Lokalu Mieszkalnego, który stanowi **załącznik numer 1** do niniejszego aktu. Zakres i standard wykończenia oraz wyposażenie Lokalu Mieszkalnego i Budynku zawarte są w Opisie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, stanowiącym **załącznik numer 2** do niniejszego aktu, oraz w Prospekcie Informacyjnym. Z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej utworzonej z części Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli Lokali oraz z prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego Nieruchomość - zwanej dalej także "**Nieruchomością Wspólną**", obliczony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz.903 z późn.zm.).-----

**D. Informacje dotyczące otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz Zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedaż Lokalu Mieszkalnego.**-----

Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:-----

1. dla obsługi Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje się środek ochrony, o którym mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy Deweloperskiej – to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o subkontach zwany dalej także „**Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym**”, prowadzony przez mBank S.A., zwany dalej także „**Bankiem**”;-----
2. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy oraz na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach;-----
3. Prawo wypowiedzenia umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów;-----
4. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----
5. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----
6. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane;-----
7. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera;-----



8. w chwili obecnej nie jest rozważane obciążenie Nieruchomości hipoteką zabezpieczającą roszczenia banku, a wobec powyższego zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedaż Lokalu Mieszkalnego nie jest wymagana. W przypadku zmiany powyższego stanu prawnego Deweloper zobowiązuje się poinformować o tym fakcie Nabywcę oraz przedstawić promesę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedaż Lokalu Mieszkalnego.-----

**E. Oświadczenia dotyczące Dewelopera.**-----

- I. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:-----
1. Spółka ta istnieje, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, nie zostało wszczęte w stosunku do Spółki postępowanie układowe i naprawcze, a wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki w zakresie reprezentacji nie uległy zmianie;---
  2. Komplementariusz istnieje, nie został postawiony w stan upadłości ani likwidacji, nie zostało wszczęte w stosunku do Komplementariusza postępowanie układowe i naprawcze, a wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym Komplementariusza w zakresie reprezentacji nie uległy zmianie;-----
  3. kapitał zakładowy tej Spółki wynosi 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych);-----
  4. przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest między innymi budownictwo;-----
  5. Spółka nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych ani innych zobowiązań publicznoprawnych;-----
  6. na zawarcie niniejszej umowy i jej wykonanie Spółka dysponuje zgodą wyrażoną jednomyślną uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podjętą w obecności wspólników reprezentujących 100% (sto procent) udziału w kapitale zakładowym Spółki; wymagana uchwała została podjęta dnia 30 czerwca 2014 roku i zaprotokołowana przez czyniącą notariusz do repertorium A Nr 530/2014;-----
  7. budowa Budynku, sprzedaż Lokalu Mieszkalnego po jego wyodrębnieniu, ustanowienie służebności gruntowej parkowania samochodu na Zewnętrznych Miejscach Parkingowych oraz sprzedaż udziałów w Garażu po jego wyodrębnieniu dokonywane są w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą, a Spółka z tytułu dokonania tych czynności na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 roku, Nr 177, poz. 1054 z późn.zm.) jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług i nie jest z tego podatku zwolniona.-----

**F. Oświadczenie Nabywców:**-----

- I. Nabywcy oświadczają, że:-----
1. obowiązuje ich ustrój majątkowy wspólności ustawowej;-----
  2. nie zostali postawieni w stan upadłości;-----

3. w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyrażają zgodę na ustanowienie koniecznych służebności przejazdu, przechodu oraz mediów w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
- II. Nabywcy oświadczają ponadto, że:-----
1. odebrali od Dewelopera prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego Lokal Mieszkalny, wraz z załącznikami, który to dokument został im wydany na trwałym nośniku informacyjnym z datą sporządzenia: 28 października 2015 roku, z treścią którego się zapoznali;-----
  2. zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, projektem architektoniczno – budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----
  3. zostały im przedstawione przez Dewelopera szczegółowe informacje dotyczące: jego sytuacji prawno-finansowej, Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym.-----
- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w okresie pomiędzy doręczeniem Nabywcom Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej nie nastąpiły żadne zmiany.-----

**G. Zobowiązanie Dewelopera i zobowiązanie Nabywców.**-----

1. Anna Drożdż, działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą Oaza Bronowice Etap II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo–akcyjna z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek, wyodrębnić Lokal Mieszkalny i przenieść na Nabywców prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, z uwzględnieniem postanowień zawartych w podpunkcie 2. poniżej;-----
2. Anna Drożdż, działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą Oaza Bronowice Etap II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo–akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz małżonkowie ..... i ..... zobowiązują się – po wybudowaniu przez Dewelopera Budynku wraz z Lokalem Mieszkalnym - zawrzeć umowę – zwaną dalej także "**Umową Przyrzeczoną**", której przedmiotem będzie ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego, z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej obliczony zgodnie z art. 3 Ustawy o własności lokali, a mocą której Spółka przeniesie własność wraz z posiadaniem Lokalu Mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej na rzecz małżonków ..... i ..... - w stanie wolnym od obciążeń faktycznych i prawnych - a małżonkowie ..... i .....

..... Lokal Mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej nabędą do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską, za zapłatą ustaloną w niniejszej umowie, a zdefiniowanej dalej Ceny Nabycia.-----

#### H. Cena Nabycia.-----

Stawający uzgadniają, że:-----

1. cena nabycia Lokalu Mieszkalnego, zwana dalej „**Ceną Nabycia**”, stanowi iloczyn kwoty ..... zł (..... złotych) brutto i powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego oraz iloczyn kwoty ..... zł (..... złotych) brutto i powierzchni .....;-----
2. podstawą do obliczenia Ceny Nabycia będzie powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zawarta w zdefiniowanym poniżej Protokole Przekazania i Odbioru Lokalu;-----
3. Cena Nabycia za 1 m<sup>2</sup> jest stała;-----
4. do czasu sporządzenia Protokołu Przekazania i Odbioru Lokalu ustala się wstępną cenę nabycia Lokalu Mieszkalnego, zwaną dalej także „**Wstępną Ceną Nabycia**”, obliczoną na podstawie danych zawartych w Prospekcie Informacyjnym i niniejszej umowie, która wynosi ..... zł (złoty) brutto.-----

#### I. Terminy zapłaty Ceny Nabycia.-----

- a. Przedstawiciel Dewelopera potwierdza odbiór od Nabywców kwoty ..... zł (..... złotych), zwanej dalej „**Pierwszą Wpłata**”, która została wpłacona na podstawie umowy rezerwacyjnej numer ..... z dnia ..... roku przelewem na rachunek Dewelopera prowadzony w mBank S.A. o numerze 91114010810000231297001002, zwany dalej także „**Rachunkiem Dewelopera**”.-----
- b. Nabywcy zobowiązują się do zapłaty pozostałej części Wstępnej Ceny Nabycia w kwocie ..... zł (..... złotych ..... groszy), przelewami na zdefiniowane poniżej Subkonto Nabywców, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zwanym dalej także „**Harmonogramem**”, zawartym w Prospekcie Informacyjnym oraz stanowiącym **załącznik numer 4** do niniejszego aktu, w ten sposób, że:-----
  - a) kwota ..... zł (**Rata 1**) wpłacona zostanie w terminie do dnia ..... 2016 roku. Rata 1 wraz z Pierwszą Wpłata, stanowią około 20 % Wstępnej Ceny Nabycia (rozliczenie etapu I, opisanego w Harmonogramie). Strony Umowy ustalają, że Pierwsza Wpłata oraz część Raty 1 w kwocie 10.000,00 zł, to jest łącznie **20.000,00 zł** (dwadzieścia tysięcy złotych) po jej wpłaceniu stanowić będzie zadek w rozumieniu art. 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz.93 z późn. zm.), zwany dalej także „**Zadatkem**”;-----
  - b) kwota ..... zł (**Rata 2**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu II opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu II opisanego w Harmonogramie);-----

- c) kwota ..... zł (**Rata 3**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu III opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu III opisanego w Harmonogramie);-----
  - d) kwota ..... zł (**Rata 4**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu IV opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu IV opisanego w Harmonogramie);-----
  - e) kwota ..... zł (**Rata 5**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu V opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu V opisanego w Harmonogramie);-----
  - f) kwota ..... zł (**Rata 6**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu VI opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu VI opisanego w Harmonogramie);-----
  - g) kwota ..... zł (**Rata 7**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu VII opisanego w Harmonogramie, (rozliczenie etapu VII opisanego w Harmonogramie);-----
  - h) kwota ..... zł (**Rata 8**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu VIII opisanego w Harmonogramie (rozliczenie etapu VIII opisanego w Harmonogramie);-
  - i) kwota ..... zł (**Rata 9**) wpłacona zostanie po wykonaniu etapu IX opisanego w Harmonogramie (rozliczenie etapu IX opisanego w Harmonogramie). Wraz z Ratą 9 zostanie rozliczona różnica pomiędzy Wstępną Ceną Nabycia a Ceną Nabycia wynikającą z ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego;-----
- c. Strony postanawiają, że o konieczności wpłaty każdej raty Deweloper będzie każdorazowo powiadamiał Nabywców listem poleconym z określeniem czternastodniowego terminu wpłaty, licząc od dnia doręczenia. Informacje o wykonaniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego umieszczane będą również na Stronie WWW;-----
- d. Strony postanawiają, iż zapłata pozostałej części Wstępnej Ceny Nabycia opisanej w ustępie b powyżej następować będzie na przypisane Nabywcom subkonto Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w Banku o numerze ....., zwane dalej także „**Subkontem Nabywców**”. Zasady rozliczeń środków na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym opisane są w części D Umowy oraz w Prospekcie Informacyjnym;-----
- e. Wpłata środków przez Dewelopera z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego dokonywana jest w następujący sposób:-----
- a) Deweloper zawiadamia Bank o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie;-----
  - b) wskazana przez Bank osoba posiadająca niezbędne uprawnienia budowlane potwierdza zakończenie danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie;-----
  - c) na podstawie dyspozycji złożonej przez Dewelopera wypłacie z danego subkonta Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego podlegają środki w wysokości wskazanej przez Dewelopera;-----
- f. W przypadku rozwiązania umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, odstąpienia od Umowy albo rozwiązania Umowy, Bank zwróci Nabywcom środki

pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym na rachunek wskazany w części U ustęp I Umowy;-----

- g. Deweloper informuje Nabywców, że dane osobowe Nabywców, dane osobowe Dewelopera oraz osób reprezentujących go, zawarte w treści niniejszej Umowy będą przetwarzane przez Bank, jako administratora danych osobowych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn.zm.), w bankowym zbiorze danych - w celu realizacji umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zawartej przez Dewelopera z Bankiem. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych Deweloperowi, osobom go reprezentującym oraz Nabywcom przysługuje prawo: -----
- a) dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania,-----
  - b) sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów bankowych Banku.-----

**J. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych.**-----

- I. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęte zostały w dniu 28 września 2015 roku, a ich zakończenie nastąpi do dnia 30 czerwca 2017 roku.-----
- II. Strony Umowy ustalają, że:-----
  - 1. przekazanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi po wybudowaniu Budynku oraz po rozliczeniu całej Ceny Nabycia.-----
  - 2. termin wybudowania Budynku wskazany powyżej może ulec zmianie wyłącznie w przypadku:-----
    - a) rozwiązania umowy o roboty budowlane zawartej z generalnym wykonawcą lub zaprzestania przez generalnego wykonawcę prowadzenia robót budowlanych objętych umową o roboty budowlane - z przyczyn od Dewelopera niezależnych, z tego powodu o okres konieczny do zawarcia umowy o roboty budowlane z nowym przedsiębiorcą budowlanym lub o okres konieczny do wznowienia robót budowlanych przez generalnego wykonawcę;-----
    - b) wydania przez organy państwowe wykonalnych orzeczeń uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót budowlanych - z tego powodu o okres obowiązywania tychże orzeczeń;-----
  - 3. Przekroczenie terminu wybudowania z przyczyn wskazanych w podpunkcie 2 powyżej, do 3 (trzech) miesięcy nie wywołuje żadnych negatywnych skutków względem Dewelopera i nie wpływa na treść Umowy.-----

**K. Termin Umowy Przyrzeczonej.**-----

Przedstawiciel Spółki oraz Nabywcy uzgadniają, że:-----

1. zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w terminie do 120 (stu dwudziestu) dni od daty uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku, z tym że nie później niż do dnia 31 grudnia 2017 roku w miejscu i terminie wskazanym przez Dewelopera w pisemnym wezwaniu wysłanym do Nabywców na adres do doręczeń wskazany poniżej w Umowie. Warunkiem zawarcia Umowy Przyrzeczonej jest terminowa wpłata na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Ceny Nabycia zgodnie z Rozliczeniem Końcowym Lokalu Mieszkalnego;-----
  2. Nabywcy uprawnieni są do ustanowienia pełnomocnika, umocowanego do zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku niestawiennictwa Nabywców lub ich pełnomocnika w wyznaczonym terminie, zwanym dalej także „**Pierwszym Terminem**”, zgodnie z opisanym w podpunkcie 1 powyżej, Deweloper zobowiązany jest wyznaczyć ponownie, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zwany dalej także „**Drugim Terminem**”, doręczając pisemne wezwanie, z tym że Nabywcy zobowiązani są pokryć koszty związane z ich niestawiennictwem oraz koszty sporządzenia protokołu. Niestawiennictwo Nabywców na Drugi Termin stanowi podstawę do odstąpienia przez Dewelopera od Umowy wraz z zatrzymaniem Zadatku przez Dewelopera. Odstąpienie od Umowy w tym przypadku nie przysługuje Deweloperowi, jeśli niestawiennictwo Nabywców spowodowane jest działaniem siły wyższej.-----
- L. Zmiany Lokatorskie.**-----
- I. Strony oświadczają, że Nabywcy mogą złożyć do dnia 15 lutego 2016 roku zlecenie wykonania zmian lokatorskich, zwane dalej także „**Zleceniem**”, w zakresie w jakim będzie to możliwe biorąc pod uwagę etap zaawansowania realizacji Budynku – zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w którym określony zostanie zakres prac/robót dodatkowych, odrębne wynagrodzenie oraz sposób zapłaty za wyżej wymienione. Warunki finansowe rozliczenia zmian lokatorskich określi Zlecenie.-----
  - II. Strony oświadczają, że Nabywcy nie są uprawnieni do dokonywania w Lokalu Mieszkalnym jakichkolwiek zmian lub adaptacji do czasu jego protokolarnego przekazania.-----
  - III. Nabywcy do czasu uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, uprawnieni są do dwóch wizyt na budowie wyłącznie z udziałem przedstawiciela Dewelopera (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i zastosowaniu się do wytycznych generalnego wykonawcy).-----
- M. Pomiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego i Odbiór Techniczny.**-----
1. Strony umowy uzgadniają, iż ostateczny metraż Lokalu Mieszkalnego oraz metraż balkonów, loggii i komórek lokatorskich zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni. Pomiar zostanie dokonany przez Dewelopera zgodnie z normą

PN-ISO 9836 przy użyciu dalmierza laserowego. Do powierzchni Lokalu Mieszkalnego wliczane są także elementy nadające się do demontażu i przestawienia, takie jak ścianki działowe pomieszczeń mieszkalnych z wyłączeniem pomieszczeń WC i łazienki. Ewentualne prace/roboty dodatkowe zlecone przez Nabywców na podstawie Zlecenia nie wpływają na zmianę ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego;-----

2. Nabywcy mają uprawnienie do udziału w odbiorze technicznym Lokalu Mieszkalnego (zwanym dalej „Odbiorem Technicznym”), podczas którego zostanie dokonany obmiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego. Deweloper zawiadomi Nabywców o terminie Odbioru Technicznego poprzez wysłanie zaproszenia na wskazany w Umowie adres do doręczeń, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem w stosunku do daty doręczenia listu poleconego. Z Odbioru Technicznego zostanie sporządzony protokół, zwany dalej także "**Protokołem Odbioru Technicznego**", będący podstawą rozliczenia Ceny Nabycia.-----

**N. Rozliczenie Końcowe Lokalu Mieszkalnego.**-----

Przedstawiciel Dewelopera i Nabywcy postanawiają, że: -----

- I. Na podstawie obmiaru powierzchni, zostanie sporządzone przez Dewelopera Rozliczenie Końcowe Lokalu Mieszkalnego, które następnie zostanie przesłane Nabywcom listem poleconym.-----
- II. Rozliczenie Końcowe Lokalu Mieszkalnego zawiera między innymi: -----
  - 1) określenie Ceny Nabycia z uwzględnieniem okoliczności mających wpływ na jej zmianę, z jednoczesnym pouczeniem, iż w przypadku kiedy Cena Nabycia różni się o więcej niż 1% (jeden procent) od Wstępnej Ceny Nabycia, Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy wraz z prawem do zwrotu całej wpłaconej kwoty w wysokości nominalnej;-----
  - 2) określenie kwoty stanowiącej pozostałą do zapłaty część Ceny Nabycia oraz terminu jej zapłaty.-----

**O. Termin i sposób zawiadomienia Nabywców o przekazaniu i odbiorze Lokalu Mieszkalnego.**-----

- I. Strony ustalają, że w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie, nie później jednak niż do dnia 31 października 2017 roku Deweloper poinformuje Nabywców o możliwości przekazania i odbioru Lokalu Mieszkalnego. Nabywcy zostaną zaproszeni do odbioru Lokalu Mieszkalnego poprzez wysłanie zaproszenia na wskazany w Umowie adres, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem. Z okoliczności przekazania Lokalu Mieszkalnego Nabywcom zostanie sporządzony Protokół, zwany dalej także „**Protokołem Przekazania i Odbioru Lokalu**”.-----
- II. Protokół Przekazania i Odbioru Lokalu zawiera między innymi:-----

- 1) informację o ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego (w tym metraż poszczególnych pomieszczeń);-----
- 2) wykaz zamontowanych urządzeń i instalacji;-----
- 3) stan techniczny urządzeń i instalacji;-----
- 4) stan techniczny Lokalu Mieszkalnego;-----
- 5) spisane numery liczników i ich stan;-----
- 6) postanowienia dotyczące zarządu Nieruchomością Wspólną i zasad ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem Lokalu Mieszkalnego oraz postanowienia dotyczące rękojmi udzielonej dla Lokalu Mieszkalnego.-----

**P. Nabywcy oświadczają, że:**-----

1. zobowiązują się do ponoszenia opłat związanych z Lokalem Mieszkalnym, na rzecz zarządcy i wspólnoty mieszkaniowej (lub Dewelopera) od dnia przekazania Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przyrzeczonej, w zależności od zaistnienia pierwszego ze zdarzeń. W przypadku odmowy/uchylania się przez Nabywców od odbioru Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Nabywcy zobowiązani są do ponoszenia wyżej wymienionych opłat z chwilą upływu 30 (trzydziestu) dni od daty wystania wezwania do dokonania powyższej czynności;-----
2. zapoznali się z opisem Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartym w Prospekcie Informacyjnym i przyjmują do wiadomości, że: tarasy/balkony/loggie pozostają w dyspozycji Dewelopera, w związku z czym w Umowie Przyrzeczonej wyrażą zgodę na zawieranie przez Dewelopera w tym zakresie umów o podział do korzystania (quoad usum) i zrzekną się prawa korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej, które zostaną wskazane do korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych na podstawie umowy o podział do korzystania (quoad usum). Nabywcy oświadczają ponadto, iż w związku z powyższym zobowiązują się udzielić Deweloperowi w Umowie Przyrzeczonej zgody oraz nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu Nabywców koniecznych umów o podział do korzystania (quoad usum);-----
3. zobowiązują się wyrazić w Umowie Przyrzeczonej zgodę na ustanawianie przez Dewelopera praw i obciążeń koniecznych do zapewnienia dostawy mediów - ustanowionych na rzecz właściwych przedsiębiorstw. Nabywcy oświadczają ponadto, iż w związku z powyższym zobowiązują się udzielić Deweloperowi w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych, z wyłączeniem hipotek na Nieruchomości Wspólnej oraz do podjęcia wszelkich innych czynności jakie będą konieczne do zapewnienia korzystania z ustanowionych służebności - na warunkach według uznania pełnomocnika. Na mocy tak udzielonego przez Nabywców pełnomocnictwa pełnomocnik upoważniony będzie między innymi do ustanowienia służebności przejazdu, przechodu, przeprowadzenia mediów i



- wyrażenia zgody na dokonanie przyłączy, jak również do zawarcia w imieniu Nabywców koniecznych umów o podział do korzystania (quoad usum);-----
4. zobowiązują się wyrazić w Umowie Przyrzeczonej zgodę, według swobodnego i niczym nie skrupowanego wyboru Dewelopera, na ustanawianie przez Dewelopera, za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Dewelopera, Służebności Parkowania na Zewnętrznym Miejscu Parkingowym na rzecz każdorazowego właściciela konkretnego lokalu w Budynku, obciążającej powstałą po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu Nieruchomość Wspólną. Nabywcy oświadczają ponadto, iż w związku z powyższym zobowiązują się udzielić Deweloperowi w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do ustanawiania Służebności Parkowania na Zewnętrznym Miejscu Parkingowym oraz do podjęcia wszelkich innych czynności jakie będą konieczne do zapewnienia korzystania z ustanowionych służebności - na warunkach według uznania pełnomocnika;-----
  5. udziela w Umowie Przyrzeczonej Annie Drożdż (PESEL 76040109029) pełnomocnictwa (z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw), do reprezentowania w postępowaniach administracyjnych dotyczących inwestycji na nieruchomościach sąsiednich składających się z działek numer 821/12, numer 821/13, numer 821/11, numer 320/2 i numer 335/1, wszystkie obręb 2, jednostka ewidencyjna Krowodrza.-----

**Q. Warunki odstąpienia od Umowy.**-----

- I. Strony postanawiają, iż Nabywcy mają prawo odstąpić od Umowy:-----
  1. w terminie do dnia 30 września 2017 roku w przypadku, w którym Cena Nabycia z Rozliczenia Końcowego Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem okoliczności mających wpływ na jej zmianę, będzie wyższa o więcej niż 1% (jeden procent) od Wstępnej Ceny Nabycia. W takim przypadku w terminie do siedmiu dni od daty doręczenia Rozliczenia Końcowego Lokalu Mieszkalnego, Nabywcy uprawnieni są do doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu. Oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne z upływem 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia oświadczenia Deweloperowi;-----
  2. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jeżeli: -----
    - a) Umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 22 Ustawy Deweloperskiej;---
    - b) informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian w Prospekcie Informacyjnym wymienionych w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej;-----
    - c) Deweloper nie doręczył Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;-----
    - d) informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy;-----

- e) Prospekt Informacyjny lub załączniki, na podstawie których zawarto Umowę, nie zawierają informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;-----
3. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywców własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w Umowie. W tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy. W przypadku odstąpienia Nabywcy zachowują roszczenie o zapłatę należnych odsetek za okres opóźnienia, o którym mowa w podpunkcie II poniżej.-----
- II. W przypadku odstąpienia Nabywców od Umowy, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcom całą wpłaconą kwotę w wysokości nominalnej - w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym wyżej wymienione oświadczenie stało się skuteczne. Za każdy dzień opóźnienia Dewelopera naliczane będą odsetki ustawowe.-----
- III. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie Umowy Przrzeczonej złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-
- IV. Strony ustalają, iż w przypadku opóźnienia Nabywców we wpłacie jakiegokolwiek części Wstępnej Ceny Nabycia, Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie do dnia 31 stycznia 2018 roku, jednakże nie wcześniej niż po bezskutecznym upływie wyznaczonego Nabywcom dodatkowego 30-dniowego terminu na spłatę zaległości liczonego od dnia doręczenia pisemnego wezwania. W takim wypadku Deweloper uprawniony jest do zatrzymania Zadatku i zobowiązany jest do zwrotu pozostałych wpłaconych kwot w terminie do 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty odstąpienia od umowy. Za każdy dzień opóźnienia Deweloperowi naliczane będą odsetki ustawowe.-----
- Uprawnienie do odstąpienia od Umowy nie przysługuje Deweloperowi, jeśli niespełnienie świadczenia pieniężnego przez Nabywców spowodowane jest działaniem siły wyższej.-----
- V. Deweloper może odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu Mieszkalnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. W takim przypadku Deweloper może skorzystać z prawa odstąpienia do dnia 31 stycznia 2018 roku oraz uprawniony jest do zatrzymania Zadatku i zobowiązany jest do zwrotu pozostałych wpłaconych kwot w terminie do 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty odstąpienia od umowy. Za każdy dzień opóźnienia Deweloperowi naliczane będą odsetki ustawowe.-----

- VI. Deweloper może odstąpić od Umowy w przypadku wydania przez organy państwowe wykonalnych orzeczeń uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych. W takim przypadku Deweloper może skorzystać z prawa odstąpienia do dnia 30 września 2017 roku. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcom wpłaconą do tego momentu kwotę Ceny Nabycia w wysokości nominalnej (wraz z wpłaconym Zadatkiem) w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od umowy. Za każdy dzień opóźnienia Deweloperowi naliczane będą odsetki ustawowe.-----
- VII. Deweloper może odstąpić od Umowy także w przypadku wskazanym w części K ustęp 2 powyżej.-----

**R. Kary i Odsetki.**-----  
 Strony uzgadniają, że za wyjątkiem uregulowań odnoszących się do odsetek i zadatku określonych w Umowie, nie zastrzegają postanowień dotyczących kar umownych.-----

**S. Rękojmia.**-----  
 Strony ustalają, iż rękojmia na Lokal Mieszkalny wynosi 60 (sześćdziesiąt) miesięcy, a rękojmia na urządzenia zamontowane w Lokalu Mieszkalnym (m. in. grzejniki wraz z głowicami, osprzęt elektryczny i teletechniczny) oraz stolarkę okienną, drzwiową i balkon wraz z barierkami wynosi 24 (dwadzieścia cztery) miesiące i rozpoczyna się z dniem sporządzenia Protokołu Przekazania i Odbioru Lokalu Mieszkalnego. Do Protokołu Przekazania i Odbioru Lokalu Mieszkalnego Nabywcy mogą zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania tego protokołu, doręczyć Nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania tego 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 opóźnienia. Rękojmia za wady fizyczne obowiązuje pod warunkiem niewykonywania przez Nabywców w Lokalu Mieszkalnym jakichkolwiek prac remontowo-adaptacyjnych ingerujących w zamontowane urządzenia, instalacje dostawy mediów lub ściany bez pisemnej zgody Dewelopera.-----

**T. Wspólnota Mieszkaniowa.**-----  
 I. Deweloper oświadcza, że w pierwszym akcie notarialnym zawierającym umowę przeniesienia własności, wobec faktu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej zostanie wybrany zarząd (tak zwany zarząd właścicielski).-----

- II. Nabywcy zobowiązani są prowadzić wszelkie prace wykończeniowe i adaptacyjne wykonywane w Lokalu Mieszkalnym po jego protokolarnym przekazaniu w sposób najmniej uciążliwy dla właścicieli innych lokali mieszkalnych z dbałością o stan techniczny oraz czystość Nieruchomości Wspólnej. Ponadto prace, które ingerują w urządzenia, instalacje lub inne elementy Nieruchomości Wspólnej mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą wyrażoną przez Wspólnotę Mieszkaniową.-----

**U. Postanowienia końcowe.**-----

- I. Nabywcy wskazują rachunek bankowy numer ..... prowadzony na rzecz ..... w ....., na który dokonywane będą ewentualne zwroty środków pieniężnych, wynikające z wszelkich rozliczeń finansowych przeprowadzonych na podstawie Umowy. Jednocześnie Nabywcy oświadczają, że w przypadku konieczności zwrotu na ich rzecz środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez mBank S.A., środki w należnej im kwocie powinny zostać zwrócone na wskazany powyżej rachunek, chyba że Nabywcy w odrębnym oświadczeniu złożonym wobec mBank S.A. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi albo osobiście podczas wizyty w oddziale mBank S.A., wskażą inny rachunek, na który powinny wpłynąć środki. W przypadku oświadczenia złożonego przez Nabywców osobiście w mBank S.A. załącznikiem do oświadczenia Nabywców powinna być kserokopia umowy deweloperskiej wraz z jej wszystkimi zmianami.-----
- II. Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane listem poleconym na adresy do doręczeń podane w Umowie. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę.-----
- Adresy do doręczeń:**-----
- Deweloper: Oaza Bronowice Etap II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 30-126 Kraków, ul. Stańczyka numer 13/1, adres mailowy: sprzedaz@oazabronowice.pl;-----
  - Nabywcy: ..... i ....., ....., ulica .....
- III. Notariusz poinformowała Strony niniejszej umowy o:-----
- treści art. 18 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, z którego wynika między innymi, że Deweloper obowiązany jest na żądanie Nabywców do udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa, jeżeli doręczył prospekt informacyjny wraz z załącznikami wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier;-----
  - art. 20 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z którym prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej;-----

- treści art. 394 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w razie braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej;-----
  - treści art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego między innymi roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie.-----
- IV. Nabywcy oświadczają, że nie żądają udostępnienia oraz wydania im Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami w formie papierowej przy niniejszym akcie.-----
- V. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że wyraża zgodę na ujawnienie przez Nabywców w dziale III Księgi Wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej, to jest roszczenia o zawarciu Umowy Przynależnej – zwanego dalej także „**Roszczeniem**”. Nabywcy oświadczają, że:-----
- a. wyrażają zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia) w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy. Podstawą wykreślenia Roszczenia (cofnięcia wniosku o wpis Roszczenia) jest oświadczenie Dewelopera złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od Umowy;-----
  - b. wyrażają zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia) w przypadku odstąpienia przez Nabywców od Umowy. Oświadczenie Nabywców o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie Roszczenia udzieloną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.--
- VI. **Małżonkowie** ..... i ..... **wnoszą, aby Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych w dziale III księgi wieczystej numer KR1P/00539775/5 dokonał wpisu roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego numer ..... i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej na rzecz:....., syna ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałego pod adresem: ....., ulica ..... numer ..... oraz jego żony ....., córki ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałej pod adresem: ....., ulica ..... numer .....,-----**
- a to na podstawie niniejszej Umowy.**-----
- Notariusz przytoczyła stawającym treść art. 626<sup>12</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn.zm.).-----

- VII. Nabywcy oświadczają ponadto, iż **wyrażają zgodę** na wydzielenie z Księgi Wieczystej w stanie wolnym od Roszczenia innych lokali niż Lokal Mieszkalny.-----
- VIII. Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej (w tym koszty wypisów wydanych przy zawarciu niniejszej umowy) ponoszą Strony po połowie, a wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy Przynależonej obciążają Nabywców, za wyjątkiem kosztu wypisu przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper.-----
- IX. Za podstawę do obliczenia opłat od tego aktu przyjęto podaną przez Strony Wstępną Cenę Nabycia.-----
- X. Pobrano:-----
1. od Dewelopera:-----
- a. takse notarialną na podstawie §1, §3, §6 i §11 §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 237) w kwocie:---..... zł,
- b. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 z późn.zm.) w stawce 23% w kwocie:-----..... zł,
2. od Nabywców:-----
- a. takse notarialną na podstawie §1, §3, §6, §11 i §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 237) w kwocie:--- ..... zł,
- b. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 z późn.zm.) w stawce 23% w kwocie:-----..... zł,
3. opłatę sądową w równych częściach od Nabywcy oraz od Dewelopera, na podstawie: art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 roku Nr 90, poz. 594), za wpis roszczenia kwotę:-----..... zł  
– stosownie do wpisu w Repertorium A Nr .../2016.-----
- Łącznie pobrano kwotę:-----..... **zł**  
(..... **złoty** ..... **groszy**).-----

Zawarta w niniejszym akcie umowa nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 101, poz.649 z późn. zm.).-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.-----

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