

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:
01.09.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MURAPOL REAL ESTATE Spółka akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000030723	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej - <u>adres siedziby</u> : ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała; Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych - <u>terenowe biura sprzedaży</u> : ul. Piaszczysta, 31-341 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP: 6771007078	REGON: 35075700200000
Numer telefonu	33 819 33 33	
Adres poczty elektronicznej	informacja@murapol.pl	
Numer faksu	33 829 46 66	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mre.murapol.pl; www.murapol.pl; www.murapolre.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 98A, 92-202 Łódź
Data rozpoczęcia	Styczeń 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23 sierpnia 2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne nr 1A i 1B w ramach przedsięwzięcia deweloperskie realizowanego przy ul. Koprowskiego w Gdańsku
Data rozpoczęcia	Lipiec 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20 listopada 2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Zrealizowane w ramach 6 - budynkowego przedsięwzięcia deweloperskiego – zadanie inwestycyjne nr 1 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 – nr administracyjny 13), zadanie inwestycyjne nr 3 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 – nr administracyjny 11), zadanie inwestycyjne nr 5 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 5 – nr administracyjny 9) - przy ul. Borkowskiej w Gdańsku
Data rozpoczęcia	czerwiec 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 sierpnia 2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres: ul. Pękowicka, Kraków Działki: 180/5, 181/8, obręb 0031 Kraków Niniejszy prospekt dotyczy budynku dwusegmentowego nr 1A, 1B – zadanie inwestycyjne nr I (zastrzega się możliwość zmiany stanu wieczystoksięgowego poprzez podział/scalenie działek lub wyodrębnienie poszczególnych działek do innych ksiąg wieczystych celem zapewnienia prawidłowej realizacji zadania inwestycyjnego)
Numer księgi wieczystej	KR1P/00661229/7

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W Dziale IV księgi wieczystej wzmianki / wpisy: I. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 825000000,00 (OSIEMSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ NA RZECZ BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, NR KRS: 0000014843 (ADMINISTRATOR HIPOTEKI) NA ZABEZPIECZENIE WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH, BEZWARUNKOWYCH LUB WARUNKOWYCH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH KREDYTODAWCÓW WOBEC KREDYTOBIORCY WYNIKAJĄCYCH Z KREDYTÓW ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTÓW, W TYM KWOTY GŁÓWNEJ KAŻDEGO Z KREDYTÓW ORAZ ODSETKI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, ODSETKI ZA NARUSZENIE, PROWIZJE, ZOBOWIĄZANIA, OPŁATY, KOSZTY (W TYM KOSZTY EGZEKUCJI), NALEŻNOŚCI, WYDATKI, ORAZ WSZELKIE INNE KWOTY ZWIĄZANE Z KREDYTAMI, UMOWA KREDYTÓW Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2022 ROKU, ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2022 ROKU, ZMIENIONA ANEKSEM NR 2 Z DNIA 21 GRUDNIA 2023, ANEKSEM NR 3 Z DNIA 12 STYCZNIA 2024, ANEKSEM NR 4 Z DNIA 8 MARCA 2024, ANEKSEM NR 5 Z DNIA 22 MAJA 2024 ORAZ ANEKSEM NR 6 Z DNIA 19 LIPCA 2024, WRAZ Z EWENTUALNYMI PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI [HIPOTEKA WSPÓŁBCIĄŻA INNE NIERUCHOMOŚCI]; II. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 150000000,00 (PIĘTNAŚCIE MILIONÓW) ZŁ NA RZECZ SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, NR KRS: 0000008723 NA ZABEZPIECZENIE WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH, BEZWARUNKOWYCH LUB WARUNKOWYCH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH KREDYTODAWCY WOBEC KREDYTOBIORCY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY HEDGINGU 1, W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU TRANSAKCJI DOKONANYCH NA PODSTAWIE UMOWY HEDGINGU 1 LUB W ZWIĄZKU Z NIĄ (W SZCZEGÓLNOŚCI W RAMACH KWOT ZAMKNIĘCIA ORAZ O ZAPŁATĘ ODSETEK (W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE), OPŁAT, KOSZTÓW I PROWIZJI WRAZ Z EWENTUALNYMI ROSZCZENIAMI O ODSZKODOWANIE, KOSZTAMI EGZEKUCJI ORAZ WSZELKIMI INNYMI POWIĄZANYMI KOSZTAMI I ROSZCZENIAMI AKCESORYJNYMI, UMOWA HEDGINGU 1 Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 ROKU [HIPOTEKA WSPÓŁBCIĄŻA INNE NIERUCHOMOŚCI]; III. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 240000000,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY MILIONY) ZŁ NA RZECZ BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, NR KRS: 0000014843, NA ZABEZPIECZENIE WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH, BEZWARUNKOWYCH LUB WARUNKOWYCH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH KREDYTODAWCY WOBEC KREDYTOBIORCY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY HEDGINGU 1, W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU TRANSAKCJI DOKONANYCH NA PODSTAWIE UMOWY HEDGINGU 1 LUB W ZWIĄZKU Z NIĄ (W SZCZEGÓLNOŚCI W RAMACH KWOT ZAMKNIĘCIA ORAZ O ZAPŁATĘ ODSETEK (W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE), OPŁAT, KOSZTÓW I PROWIZJI WRAZ Z EWENTUALNYMI ROSZCZENIAMI O ODSZKODOWANIE, KOSZTAMI EGZEKUCJI ORAZ WSZELKIMI INNYMI POWIĄZANYMI KOSZTAMI I ROSZCZENIAMI AKCESORYJNYMI, UMOWA HEDGINGU 2 Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 ROKU [HIPOTEKA WSPÓŁBCIĄŻA INNE NIERUCHOMOŚCI];
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	NIE DOTYCZY

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Pękowickiej w północno- zachodniej części miasta Kraków w dzielnicy Krowodrza w niedalekiej odległości od strony północnej do gminy Zielonki powiatu krakowskiego. W najbliższym otoczeniu dominują tereny zielone i jeszcze niezagospodarowane, zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Przy granicy od strony wschodniej całej nieruchomości istnieje strefa napowietrzna linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, w odległości do 0,3 km cmentarz na Prądniku Białym, do 0,2 km toru kolejowe. Nieruchomość położona w strefie ograniczającej dla nowej drogi startowej – Lotnisko Kraków – Balice zgodnie z Planem Generalnym Lotniska Kraków - Balice. Do centrum miasta Kraków, Starego Miasta i Uniwersytetu Jagiellońskiego do 6 km. W odległości 1 - 1,5 km znajdują się przystanki tramwajowe oraz autobusowe. Do 1 km dojazd do drogi krajowej nr 7.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy BRAK	UCHWAŁA NR LXVIII/1929/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULIC ŁOKIETKA - GŁOGERA" – (ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 15 października 2021 r. Poz. 5764)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy BRAK	
	Inne ⁴⁾	UCHWAŁA NR LXXII/2044/21 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia "Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Krakowa na lata 2020-2030" (Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Kraków) UCHWAŁA NR CXXIV/3390/23 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Planu Ograniczenia Skutków Powodzi oraz Odwodnienia Miasta Krakowa. (Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Kraków)

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		UCHWAŁA NR XVIII/243/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 15 stycznia 2016 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Miejskiej Kraków ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 1 lutego 2016 r. Poz. 812) Uchwała Nr LXXV/1102/23 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/373/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie Programu ochrony powietrza dla województwa małopolskiego Uchwała Nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń” (Uchwała Krajobrazowa) (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 marca 2020 r. Poz. 1984)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW/U.2 Dla terenu ustala się przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami usługowymi
	Maksymalna intensywność zabudowy	MW/U.2 Maksymalna – 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono maksymalnej powierzchni zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	MW/U.2 maksymalną wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 13 m maksymalną wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej: 16 m

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW/U.2 minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki w zabudowie wielorodzinnej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie wliczając miejsca w garażach Budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych Utrzymuje się dotychczasową liczbę miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na: a) remoncie, b) termomodernizacji, c) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych, d) rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zwiększenia liczby samodzielnych lokali mieszkalnych W ramach miejsc postojowych określonych (z wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej) nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko Określa się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników: - budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie - (...) - budynki innych usług – 5 miejsc na 100 zatrudnionych
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków)

		Teren objęty projektowaną inwestycją znajduje się poza zakresem udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisły (Kraków). W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu: MW/U.2 i MWn.25
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zalanie obszaru wodą powodziową od rzeki Prądnik oznaczono na rysunku planu granicą zasięgu dla scenariusza prawdopodobieństwa raz na 500 lat (0,2%) na podstawie opracowania „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły” Wykonanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzać udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych. Teren objęty projektowaną inwestycją znajduje się poza zakresem zalania obszaru wodą powodziową od rzeki Prądnik oznaczono na rysunku planu granicą zasięgu dla scenariusza prawdopodobieństwa raz na 500 lat (0,2%). W celu zminimalizowania zagrożenia ewentualnymi podtopieniami, poziom 0,00 budynków został nieznacznie wyniesiony ponad teren projektowany

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak danych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:

		1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku); 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych Zakaz lokalizacji wolnostojących masztów za zakresu łączności publicznej Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się: 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej; 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej; 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym; 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych; 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych; 6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną; 7) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem instalacji przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych i kolejowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy lub kolejowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia

		2) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia 3) W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych ustala się: - nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w zależności od obowiązującego systemu kanalizacji, w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanał sanitarny) lub ogólnospławny; - dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o: - stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia, - odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 7 oraz § 6 ust. 4 6) W zakresie telekomunikacji ustala się: - zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu; - w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	UCHWAŁA NR LXVIII/1929/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULIC ŁOKIETKA - GLOGERA" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 15 października 2021 r. MW/U.2, Oraz MWn.25 Dla terenu ustala się przeznaczenie: Tereny zabudowy

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: 1) dopuszczenie lokalizacji lokali o funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2; 2) nakaz lokalizacji lokali o funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych – w udziale nie mniejszym niż 80% powierzchni użytkowej parteru – położonych w całości lub w części w strefie zwiększonego udziału funkcji usługowej, wyznaczonej na rysunku planu; 3) dopuszczenie lokalizacji lokali o funkcji usługowej na pierwszym piętrze budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w całości lub w części w strefie zwiększonego udziału funkcji usługowej, wyznaczonej na rysunku planu. Uo.1 Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu edukacji, oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi MW/U.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami usługowymi MN/MWn.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności MN.5 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną KDL.3 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
	Maksymalna intensywność zabudowy	MWn.25 maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 Uo.1 – maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 MW/U.1 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5

		MN/MWn.2 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 MN.5 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 KDL.3 – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	MWn.25 maksymalną wysokość zabudowy: 16 m Uo.1 – 13 m MW/U.1 – 16 m MN/MWn.2 - maksymalną wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11 m, - maksymalną wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 13 m MN.5 - maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: 3,5 m KDL.3 – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MWn.25 - 40% Uo.1 – 40% MW/U.1 – 30% MN/MWn.2 – 40% MN.5 – 40% KDL.3 – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zapis ogólny opisany wyżej dla wskazanego miejscowego planu.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LXVIII/1929/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULIC ŁOKIETKA - GLOGERA" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 15 października 2021 r. <i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa, zieleni urządzona, teren cmentarza</i> UCHWAŁA NR XIV/26/2020 RADY GMINY ZIELONKI z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki zatwierdzonego uchwałą IX/55/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 r. <i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni strefowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni nieurządzonej, Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach</i> UCHWAŁA NR XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "DOLINA PRĄDNIKA" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 63, poz. 399 z dnia 8 marca 2010 r. wraz ze zmianami <i>Tereny ogólnodostępnej zieleni parku rzecznego, tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tereny zieleni izolacyjnej</i> UCHWAŁA NR XVI/312/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULIC PACHOŃSKIEGO, WYKI, ŁOKIETKA" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 czerwca 2019 r. wraz ze zmianami <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych.</i> UCHWAŁA NR CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "LINIA TRAMWAJOWA OD PĘTLI KROWODRZA GÓRKA DO GÓRKI NARODOWEJ ZACHÓD" w Krakowie – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 489, poz. 3692 z dnia 22 września 2010 r. wraz ze zmianami <i>Tereny zieleni mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej i tereny publicznej zieleni urządzonej</i> UCHWAŁA NR CXXX/3608/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ŻABINIEC" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 29 marca 2024 r., poz. 2350. <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej – osiedlowej, tereny sportu i rekreacji, tereny obsługi urządzeń komunikacyjnych</i> UCHWAŁA NR CII/2668/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "TONIE - ŁĄKI" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 30 maja 2018 r
--	---

	<i>Tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej i tereny lasów</i> UCHWAŁA NR XCVII/2493/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRONOWICE - STELMACHÓW" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 23 marca 2018 r., <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, tereny zieleni, tereny zabudowy usługowej</i> UCHWAŁA NR XCII/2413/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "TONIE - ZACHÓD" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 24 stycznia 2018 r., poz. 747 <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren sportu i rekreacji, teren infrastruktury technicznej.</i> UCHWAŁA NR XLVII/1291/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "TONIE - A-B" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 22 października 2020 r. <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, tereny zamknięte, tereny zieleni urządzonej.</i> UCHWAŁA NR LXXXV/2092/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "AZORY - PARK" – ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 25 października 2017 r. <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej, tereny obsługi urządzeń komunikacyjnych</i>
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Uchwała NR CXV/3014/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 7 listopada 2018 r. przyjęty

	został „Program ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Krakowa na lata 2019 – 2023”. UCHWAŁA NR IV/24/24 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 1 lipca 2024 roku w sprawie przyjęcia Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa małopolskiego
miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	UCHWAŁA NR CXXIV/3390/23 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Planu Ograniczenia Skutków Powodzi oraz Odwodnienia Miasta Krakowa.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Dec. 3/6740.4/2023 z 20.01.2023 r. Budowa wielopoziomowego parkingu P&R „Górka Narodowa” - zintegrowanego z pętlą tramwajową oraz terminalem autobusowym wraz z niezbędnymi instalacjami w ramach inwestycji: „Budowa linii tramwajowej KST etap III (os. Krowodrza Górka - Górka Narodowa) wraz z budową dwupoziomowego skrzyżowania w ciągu ul. Opolskiej w Krakowie oraz towarzyszącą infrastrukturą drogową” Na działkach ewidencyjnych numer: obręb nr 0029, K-29, jedn. ewid. 126102_9 Krowodrza 383/31 (383/33); 383/31 (383/35); 383/30 (w nawiasach podano nr działek ewidencyjnych po podziale)

	Dec. 5/6740.4/2023 z 24.01.2023 r. Zmiana decyzji o zezwoleniu na realizację drogi nr 14/6740.4/2020 z 23.06.2020r., znak: AU-01-1.6740.4.15.2018.APS, zreformowaną decyzją Wojewody Małopolskiego znak: WI-VI.7821.1.15.2021 z dnia 27.05.2022r. oraz zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego o zmianie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.06.2020r. Nr 14/6740.4/2020 znak: AU-01-1.6740.4.15.2018.APS dla zamierzenia pn.: „Budowa drogi gminnej wraz z linią tramwajową KST etap III na odcinku od ul. Doktora Twardego do pętli Górka Narodowa wraz z rozbudową istniejących dróg publicznych powiatowych tj. ul. Doktora Twardego, ul. Bratysławskiej, ul. Siewnej, ul. Józefa Mackiewicza, dróg publicznych gminnych tj. ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila, ul. Krowoderskich Zuchów, ul. Nad Sudołem, ul. Szopkarzy, ul. Bociana, ul. Pachonńskiego, ul. Białoprądnickiej, ul. Bularnia, 11KD, 1KD, ul. Kuźnicy Kołtająowskiej i ul. Łukasza Górnickiego, drogi publicznej krajowej - DK nr 7 oraz dróg wojewódzkich tj. ul. Henryka Pachonńskiego DW794 i ul. Matki Pauli Zofii Tajber DW794 wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej w ramach inwestycji pn.: ”Budowa linii tramwajowej KST etap III (os. Kraków-Krowodrza Górka - Górka Narodowa) wraz z budową dwupoziomowego skrzyżowania w ciągu ul. Opolskiej w Krakowie oraz towarzyszącą infrastrukturą drogową” oraz zreformowanej decyzją Wojewody Małopolskiego znak: WI-VI.7821.1.15.2021 z dnia 27.05.2022r. - w związku ze zmianą przyjętych rozwiązań projektowych i istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego w części dotyczącej działek położonych: a. między liniami rozgraniczającymi pas drogowy drogi Górka Narodowa Obręb ewidencyjny: 0029,K-29 Jednostka ewidencyjna: 126102 9 Krowodrza Działki nr 359/17, 366/1, 367/1, 368/17, 369/16, 370/2, 376, 379/6, 383/18, 375/2, 371/1, 369/18, 372/5, 374/15, 381/11, 372/3
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr 702/6740.1/2024 z dnia 29 lipca 2024 r. sygn.. AU-01-2.6740.1.61.2024.BLE	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: wrzesień 2024 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 15 października 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Zadanie inwestycyjne obejmuje 1 budynek (dwusegmentowy nr projektowy 1A, 1B) w ramach 3-budynkowego przedsięwzięcia deweloperskiego
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836 oraz § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.) – PN-ISO 9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Zamierzone finansowanie: ok. 71% ze środków własnych dewelopera oraz ze środków pochodzących z Grupy Kapitałowej Murapol; ok. 29% ze środków wypłacanych z otwartego rachunku powierniczego. Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. Nabywca nie ponosi kosztów związanych z otwarciem i utrzymaniem wyżej opisanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w tym subkonta przypisanego do Nabywcy.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy realizacji inwestycji – Zadania Inwestycyjnego nr I	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data zakończenia
			Budynek dwusegmentowy nr 1A, 1B
	Etap I Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany,	25%	wykonano
	Etap II Roboty ziemne	15%	wykonano
	Etap III Stan zero	10%	wykonano
	Etap IV Stan surowy otwarty – nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga – bez ścianek działowych	10%	wykonano
	Etap V Stan surowy otwarty bez dachu, bez ścianek działowych – wszystkie kondygnacje	10%	25.08.2025 r.

	Etap VI Instalacje wewnętrzne	10%	8.12.2025 r.
	Etap VII Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz: elewacje, pokrycie dachowe	10%	16.01.2026 r.
	Etap VIII Prace wykończeniowe wewnętrzne do stanu deweloperskiego	10%	15.10.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE PRZEWIDUJE SIĘ		

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej zwanej w niniejszej rubryce „Ustawą”), w każdym z następujących przypadków: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej ”kasa”) w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,

- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Terminy i przesłanki do wykonania przez Nabywcę ustawowego prawa do odstąpienia od umowy:

W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

Wyjaśnienie do pkt 7 oraz 9 powyżej: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy również w przypadku, gdy Deweloper w sytuacjach opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w obowiązujących Dewelopera następujących terminach:

- a) **60 dni** od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę dotychczas prowadzących ten rachunek. **Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank lub kasę dotychczas prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy**, w tym także w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy z dn. 20.05.2021 r.,
- b) **30 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla

	przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Dewelopera. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości powyższej informacji, o ile Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaze mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. Ponadto na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy w przypadku gdy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie odbioru budynku, w którym znajduje się nabywany lokal, pomiar z natury powierzchni użytkowej tego lokalu, ujawni rozbieżność pomiędzy wynikiem ww. pomiaru a powierzchnią projektową przekraczającą 2 (dwa) %. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania przez niego protokołu odbioru nabywanego lokalu, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia jego własności; 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, także w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia przez dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

- Najpóźniej z dniem rozpoczęcia sprzedaży (w tym na moment zawierania z Nabywcą umowy deweloperskiej) Deweloper przedstawi zgodę banku jako wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie dotyczy

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	«P.CenaPrzedmiotu» zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	«P.Powierzchnia»	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	«P.cenaM2»	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	«P.DataUPW»	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	1 kondygnacja podziemna 4 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Typ konstrukcji: Tradycyjna/żelbetowa: Budynek posadowiony na płycie fundamentowej. Ściany, stropy i słupy garażu żelbetowe. Kondygnacje nadziemne: słupy i stropy żelbetowe. Ściany zewnętrzne budynku od poz. parteru murowane z pustaków silikatowych docieplone i tynkowane tynkiem silikonowym w kolorach podanych na rysunkach elewacji. Dach o spadku 2% kryty papą nawierzchniową termozgrzewalną.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	CZĘŚCI WSPÓLNE – BUDYNEK, POMIESZCZENIA POMOCNICZE POZA OBRYSEM MIESZKAŃ Wybudowany w technologii tradycyjnej, wyposażony i wykończony w następujący sposób: • mury zewnętrzne z pustaka ceramicznego lub żelbetowe lub silikatowe (grubość zgodna z dokumentacją) izolowane od zewnątrz zgodnie z dokumentacją projektową, otynkowane, • ściany wewnętrzne na kłatkach schodowych wykończone,

		• strop żelbetowy – filigran, izolowany akustycznie styropianem, wykończony i pomalowany, • schody żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane, klatka schodowa i korytarz wyłożona materiałem ceramicznym lub granitem, balustrady stalowe, • parapety zewnętrzne z blachy powlekanej, • piony instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej, liczniki indywidualne ZW, CW, CO, elektryczność w zabudowanych szachtach na korytarzu, • okna plastikowe, szklenie dwu/trzyszybowe, rozwieralne lub rozwieralno-uchylne, stałe szklenia, współczynnik przenikania ciepła $k=1,1$ zgodnie z projektem, • balkony -powierzchnia betonowa (okładzina z gresu we własnym zakresie), balustrady zgodnie z projektem, • tarasy na parterze z kostki brukowej, • komórka/boks: min. przyłącze świetlne x 1, • winda w każdej klatce schodowej (poza klatką schodową ewakuacyjną), • garaż podziemny: ściany betonowe, nawierzchnia betonowa, automatycznie otwierana brama garażowa, hala oświetlona, • miejski węzeł cieplny, 3. CZĘŚCI WSPÓLNE - INFRASTRUKTURA • teren zagospodarowany w zakresie wybrukowanych lub/i wykonanych z geokraty dróg dojazdowych, parkingów i chodników - zgodnie z projektem, • szlaban przy wjeździe na osiedle, • teren zagospodarowany zielenią i elementami małej architektury, • domofony na każdej klatce schodowej, • antena zbiorcza kompletna (w zakresie telewizji publicznej), • oświetlenie klatek schodowych, • plac zabaw (przy budynku nr 2), SMART HOME (HOME MANAGEMENT SYSTEM) • Przygotowane okablowanie sterujące i zasilające oraz
--	--	--

		zamontowane szafy RACK pod możliwy (po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej we własnym zakresie) monitoring wizyjny klatek schodowych, części wspólnych jak place, dojścia do budynku, wejścia na osiedle itp. (jedna kamera na klatkę wejście, jedna na bramę wjazdową – gdy osiedle ogrodzone), • Przygotowane okablowanie sterujące i zasilające oraz zamontowane szafy RACK pod możliwy (po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej we własnym zakresie) monitoring wizyjny hali garażu, części wspólnych (jedna kamera na poziom garażu i klatkę, 2 kamery na wjazd do garażu).
	Liczba lokali w budynku	95
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla budynku nr 1 przeznaczonych jest łącznie 114 miejsc postojowych, w tym: - 95 miejsc postojowych w hali garażowej, - 19 miejsc postojowych zewnętrznych (w tym 6 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych które pozostaną ogólnodostępne w ramach całego przedsięwzięcia deweloperskiego)
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, wentylacja grawitacyjna, teletechnika, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa
	Dostęp do drogi publicznej	Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Łokietka-Glogera” symbolem KDL.3. Teren przecina droga, z której wjazdy na teren planowanej zabudowy zaplanowano odpowiednio z południa i północy układu drogowego. Droga realizowana będzie zgodnie z umową nr 489/U/ZDMK/2023 z dnia 23.08.2023r. oraz porozumieniem zawartym pomiędzy poszczególnymi inwestorami a Zarządem Dróg Miasta Krakowa nr 47P/ZDMK/2024 z dnia 27.02.2024r.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	zgodnie z załącznikiem „Karta mieszkania”
---	---

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układu pomieszczeń zgodnie z załącznikiem „Karta mieszkania” <u>Standard wykończenia:</u> MIESZKANIE • drzwi wejściowe do mieszkania typu Porta lub innej firmy-antywlamaniowe, • okna plastikowe, szklenie dwu/trzyszybowe, rozwieralne lub rozwieralno-uchylne, stałe szklenia, współczynnik przenikania ciepła $k=0,9$ lub $k=1,1$ zgodnie z dokumentacją projektową, • pakiet antysmogowy (czyt. filtry antysmogowe zamontowane przy każdym nawiewniku okiennym – nie dotyczy okien połaciowych), • ściany wewnętrzne murowane z pustaka ceramicznego lub żelbetowe lub silikatowe (grubość zgodna z dokumentacją), otynkowane tynkiem maszynowym gipsowym, zatarte na ostro w łazience (WC), zatarte na gładko w pozostałych pomieszczeniach lub wykończone płytą termoizolacyjną np. Eurothane, Green-Q, • wylewki agregatowe cementowe, bez warstwy wyrównującej, zatarte na gładko, • strop żelbetowy monolityczny filigranowy, bez wypełnienia spoin, niewykończony na składaniach, izolowany akustycznie styropianem, • instalacja CW, ZW, CO: polietylenowa, • instalacja kanalizacyjna: PCV, • brak urządzeń sanitarnych i armatury, włączników świateł, oprawy gniazdek elektrycznych, wnęka garderoby bez mebli, • przyłącze RTV, Internet i telefon x 1 w salonie, • światłowód w skrzynce teletechnicznej, • montaż TM (tablic mieszkaniowych) oraz TT (tablic teletechnicznych) odbywa się podtynkowo – w przypadku ścian grubości minimum 18 cm; natynkowo – w przypadku ścian o grubości mniejszej niż 18 cm oraz ścian żelbetowych bez względu na ich grubość, Łazienka (gdy w lokalu nie ma osobnego WC): • przyłącza kanalizacyjne x 4 (do umywalki, toalety, pralki i wanny albo kabiny), • przyłącza zimnej wody x 4 (do umywalki, toalety, pralki i wanny albo kabiny), • przyłącza ciepłej wody x 2 (do umywalki i wanny albo kabiny), • przyłącze C.O. z zamontowanym grzejnikiem drabinkowym bez głowicy termostatycznej x 1, • przyłącze świetlne x 2, w tym jedno nad umywalką, • przyłącze elektryczne x 2, Łazienka+WC (gdy w lokalu jest odrębna łazienka i odrębny WC): • minimum 5 x przyłącza kanalizacyjne (do umywalki w łazience i WC, do toalety w łazience albo w WC, do pralki w łazience albo w WC oraz do wanny albo kabiny w łazience), • minimum 5 x przyłącza zimnej wody (do umywalki w łazience i WC, do toalety w łazience albo w WC, do pralki w łazience albo WC oraz do wanny albo kabiny w łazience), • minimum 3 x przyłącza ciepłej wody (do umywalki w łazience i WC, do wanny albo kabiny w łazience), • przyłącze C.O. z zamontowanym grzejnikiem drabinkowym bez głowicy termostatycznej x 1 w łazience,
---	--

	• minimum 3 x przyłącza świetlne, w tym jedno nad umywalką w łazience, • minimum 3 x przyłącza elektryczne, w tym 2 x w łazience, Aneks Kuchenny: • przyłącze ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji do zlewu x 1, • przyłącze elektryczne - pod zmywarkę x1, • przyłącze świetlne x 1, • przyłącze elektryczne x 3, • przyłącze trójfazowe x 1. Salon/Pokój/Garderoba z oknem: • przyłącze świetlne x 1, • przyłącze elektryczne x 2, • przyłącze C.O. z zamontowanym grzejnikiem płytowym bez głowicy termostatycznej x 1. Przedpokój: • przyłącze świetlne x 1, • przyłącze domofonowe x1, • przyłącze elektryczne x 1, SMART HOME (HOME MANAGEMENT SYSTEM) • Domofon - system wideo redy, z systemem SOS i dzwonkiem sprzed drzwi – przygotowany do montażu wideo-unifonu. • Sterowanie ogrzewaniem grzejnikowym w pokojach i łazience - sterowanie mieszkaniem jako jedną strefą - w zakresie przygotowania okablowania zasilającego i sterującego z montażem zaworu przygotowanego do uzbrojenia w sterownik, • Sterowanie oświetleniem zapalanie/gaszenie - w zakresie przygotowania puszek elektrycznych pod montaż modułów sterujących, • Odcinanie wody za pomocą zaworu w szachcie – w zakresie przygotowania okablowania zasilającego i sterującego z montażem zaworu przygotowanego do uzbrojenia w sterownik • -jeden zawór dla wody zimnej, • -jeden zawór dla wody ciepłej, • Przygotowany obwód elektryczny dla przyszłego zasilania rolet w rogu każdego okna (z wyłączeniem okien połaciowych dachowych) pod możliwe (po stronie klienta we własnym zakresie) sterowanie wewnętrznymi roletami,
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	WYCZEKIWANE (z zastrzeżeniem terminów z umowy deweloperskiej)
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	WYCZEKIWANE (z zastrzeżeniem terminów z umowy deweloperskiej)
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Karta Mieszkania
 3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-

Załącznik nr 3 - WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A numer: */2024 **WZÓR/PROJEKT**

REPERTORIUM A NR /2024

AKT NOTARIALNY
(projekt)

Dnia [] w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Karmelickiej nr 68 (sześćdziesiąt osiem), **przed** [], stawili się:

1. [], syn [], jak oświadczył zamieszkały w [], używający jedynie imienia [], obywatel polski,
Pesel: [],

legitymujący się dowodem osobistym serii i numeru: [] ważnego do dnia [] roku,

ad 1) podaje adres do korespondencji: 43-300 Bielsko-Biała, ulica Dworkowa nr 4,

ad 1) działająca w imieniu Spółki pod firmą: Murapol Real Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej ("Spółka" lub "Deweloper") pod adresem: 43-300 Bielsko-Biała, ulica Dworkowa nr 4 (cztery), posiadającej numer identyfikacyjny (REGON) 350757002 oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP) 6771007078, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **KRS: 0000030723** - co wynika z wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz.U. 2019 poz. 1500 ze zm.) z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień [] 2024 roku ("**Odpis KRS**") - jako

pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia [____] roku przez notariusza [____], prowadzącą Kancelarię Notarialną w [____], Repertorium A nr [____] ("**Pełnomocnictwo**"), udzielonego przez [____] uprawnionych do [____] reprezentacji Spółki,

ad 1) zwana dalej także: "**Pełnomocnikiem Spółki**" lub "**Pełnomocnikiem Dewelopera**",

«Klienci»

2. «**ImieINazwisko**» «ProwadzacyFirme», «Uzywajacya» imienia «Imie», «SynCorka» «ImieOjca», «ImieMatki», PESEL «Pesel»«NIP» «Zamieszkały»: «Kod» «Miasto» «Ulica» «NumerDomu» «NumerLokalu», «Obywatel» «Obywatelstwo»

«Legitymujacy»

«NrDowodu»«NrPaszportu»«NrKartyPobytu»«DataWaznosciDowodu»«DataWaznosciPaszportu»«DataWaznosciKartyPobytu»

ad 2) zwany dalej także: "**Nabywcą**".

Tożsamość Stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów tożsamości serii i numerów powołanych powyżej przy nazwiskach Stawających, przy czym Deweloper i Nabywca zwani są w niniejszym akcie ("**Umowa**" lub "**Umowa Deweloperska**") także łącznie jako "**Strony**", przy czym Stawający zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1191 ze zm.).

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1 - Oświadczenia Dewelopera

- I. Pełnomocnik Sprzedającego oświadcza, że:
1. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KR1P/00661229/7** ("**Księga Wieczysta**") dla nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 31 (trzydzieści jeden), gmina Kraków Miasto, powiat Miasto Kraków, województwo małopolskie stanowiącej działki o numerach: **180/5** (sto osiemdziesiąt przez pięć) obszaru **4.636m²** (cztery tysiące sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych) (identyfikator działki: 126102_9.0031.180/5), **181/8** (sto osiemdziesiąt jeden przez osiem) obszaru **711m²** (siedemset jedenaście metrów kwadratowych) (identyfikator działki: 126102_9.0031.181/8), to jest łącznego obszaru **5.347m²** (pięć tysięcy trzysta czterdzieści siedem metrów kwadratowych) ("**Nieruchomość**"), przy czym Nieruchomość zwana będzie dalej także: "**Przedmiotową Nieruchomością**",
- w której to Księdze Wieczystej znajdują się następujące wpisy:
- a. w dziale I-O wpisano sposób korzystania jako "R – grunty orne",
 - b. w dziale I-Sp wpisano:
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieograniczona w czasie służebność gruntowa na południowo wschodniej części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 104 (sto cztery) [objętej księgi wieczystej KR1P/00207979/9], szlakiem stanowiącym działkę oznaczoną numerem roboczym 104/2 (sto cztery przez dwa) polegająca na prawie przejazdu, przechodu i na prawie budowy drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej, kamiennej lub betonowej wraz z

chodnikami oraz oświetleniem oraz służebność przeprowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr nr 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć) i 180 (sto osiemdziesiąt),

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieograniczone czasem służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu, przechodu, prawie budowy drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej, kamiennej lub betonowej wraz z chodnikami, ścieżką rowerową i oświetleniem oraz na prawie przeprowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego przez działki numer 191 (sto dziewięćdziesiąt jeden) i 192 (sto dziewięćdziesiąt dwa) szlakiem oznaczonym na załączniku graficznym kolorem zielonym, obie ustanowione na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obejmujących działki numer: 104/2 (sto cztery przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 129 (sto dwadzieścia dziewięć), 180 (sto osiemdziesiąt), 181 (sto osiemdziesiąt jeden), 182 (sto osiemdziesiąt dwa), 183 (sto osiemdziesiąt trzy), 185 (sto osiemdziesiąt pięć), 195 (sto dziewięćdziesiąt pięć), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 201 (dwieście jeden), 300 (trzysta), 301 (trzysta jeden), 304/1 (trzysta cztery przez jeden), 304/2 (trzysta cztery przez dwa), 314/1 (trzysta czternaście przez jeden) i 315 (trzysta piętnaście),
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przyłączenia do znajdujących się na nieruchomości obciążonej sieci i przyłączy, a także przeprowadzenia przez nieruchomość obciążoną sieci i przyłączy do stacji Trafo znajdującej się nieruchomości utworzonej z działki nr 341/2 (trzysta czterdzieści jeden przez dwa) - w celu zasilania budynków, które zostaną wybudowane na nieruchomościach władnących, przy czym służebność ta - po pisemnym zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakresie robót budowlanych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej lub jej zarządcy - uprawniać będzie do wykonania robót budowlanych na terenie nieruchomości obciążonej bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód właścicieli nieruchomości obciążonej, a właściciel nieruchomości władnących po wykonaniu odpowiednich robót zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do przywrócenia nieruchomości obciążonej do stanu poprzedniego,
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu przez nieruchomość obciążoną istniejącym chodnikiem do drogi zrealizowanej na działkach nr 105 (sto pięć), nr 106 (sto sześć), nr 104/2 (sto cztery przez dwa), nr 119/2 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez dwa), nr 181 (sto osiemdziesiąt jeden), nr 182/1 (sto osiemdziesiąt dwa przez jeden), nr 183/3 (sto osiemdziesiąt trzy przez trzy) i w kierunku odwrotnym,
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa obciążająca działkę nr 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery) polegająca na prawie przyłączenia do znajdujących się na nieruchomości obciążonej sieci i przyłączy, a także przeprowadzenia przez nieruchomość obciążoną sieci i przyłączy do stacji Trafo znajdującej się na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 31 (trzydzieści jeden), województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 341/2 (trzysta czterdzieści jeden przez dwa) - w celu zasilania budynków, które zostaną wybudowane na nieruchomościach władnących przy czym służebność ta - po pisemnym zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakresie robót budowlanych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej lub jej zarządcy - uprawniać będzie do wykonywania robót budowlanych na terenie nieruchomości obciążonej bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód właścicieli nieruchomości obciążonej, a właściciel nieruchomości władnących po wykonaniu odpowiednich robót zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do przywrócenia nieruchomości obciążonej do stanu poprzedniego, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości utworzonej z działki nr 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa),
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa obciążająca działkę nr 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery), polegająca na prawie przechodu przez nieruchomość obciążoną istniejącym chodnikiem do drogi zrealizowanej na działkach nr nr 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 119/2 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 182/5 (sto osiemdziesiąt dwa przez pięć) i 183/3 (sto osiemdziesiąt trzy przez trzy) i w kierunku odwrotnym, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości utworzonej z działki nr 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa),
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przyłączenia do znajdujących się na

nieruchomości obciążonej tj. działka nr 341/6 (trzysta czterdzieści jeden przez sześć) [objęta księgą wieczystą nr KR1P/00474546/7] sieci i przyłączy, a także przeprowadzenia przez nieruchomość obciążoną sieci i przyłączy do stacji Trafo znajdującej się na nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb nr 31 (trzydzieści jeden), województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 341/2 (trzysta czterdzieści jeden przez dwa) w celu zasilania budynków, które zostaną wybudowane na sąsiadujących działkach o numerach: 201 (dwieście jeden), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 195/1 (sto dziewięćdziesiąt pięć przez jeden), 192/4 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez cztery), 191/4 (sto dziewięćdziesiąt jeden przez cztery), 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć), 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa), 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć), 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), 183/5 (sto osiemdziesiąt trzy przez pięć), 185/5 (sto osiemdziesiąt pięć przez pięć), 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć), 180/1 (sto osiemdziesiąt przez jeden), 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 341/1 (trzysta czterdzieści jeden przez jeden), 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery), 341/5 (trzysta czterdzieści jeden przez pięć), 341/7 (trzysta czterdzieści jeden przez siedem), 341/9 (trzysta czterdzieści jeden przez dziewięć) i 341/10 (trzysta czterdzieści jeden przez dziesięć), przy czym służebność ta - po pisemnym zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakresie robót budowlanych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej lub jej zarządcy uprawniana będzie do wykonywania robót budowlanych na terenie nieruchomości obciążonej bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód właścicieli nieruchomości obciążonej, a właściciel nieruchomości władających po wykonaniu odpowiednich robót zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości obciążonej do stanu poprzedniego - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 31 (trzydzieści jeden), województwo małopolskie, utworzonej z działki nr 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa),

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przyłączenia do znajdujących się na nieruchomościach obciążonych sieci i przyłączy mediów, a także przeprowadzenia przez nieruchomości obciążone sieci i przyłączy do stacji Trafo znajdującej się na działce nr 341/2 (trzysta czterdzieści jeden przez dwa) w celu zasilania budynków, które zostaną wybudowane na sąsiadujących działkach nr 201 (dwieście jeden), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 195/1 (sto dziewięćdziesiąt pięć przez jeden), 192/4 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez cztery), 191/4 (sto dziewięćdziesiąt jeden przez cztery), 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć), 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa), 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć), 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), 183/5 (sto osiemdziesiąt trzy przez pięć), 185/5 (sto osiemdziesiąt pięć przez pięć), 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć), 180/1 (sto osiemdziesiąt przez jeden), 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 341/1 (trzysta czterdzieści jeden przez jeden), 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery), 341/5 (trzysta czterdzieści jeden przez pięć), 341/6 (trzysta czterdzieści jeden przez sześć), 341/9 (trzysta czterdzieści jeden przez dziewięć) i 341/10 (trzysta czterdzieści jeden przez dziesięć), przy czym powyższa służebność, po pisemnym zawiadomieniu współwłaścicieli nieruchomości obciążonej lub jej zarządcy/administradora o terminie rozpoczęcia i zakresie robót budowlanych naprawczych lub konserwacyjnych uprawniana będzie do wykonywania takich robót na terenie nieruchomości obciążonej bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód ich współwłaścicieli/ zarządcy/administradora, zaś podmiot uprawniony do korzystania ze służebności, po wykonaniu odpowiednich robót, zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości obciążonej do stanu poprzedniego - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 31 (trzydzieści jeden), utworzonych z działek o numerach: 201 (dwieście jeden), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 195/1 (sto dziewięćdziesiąt pięć przez jeden), 192/4 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez cztery), 191/4 (sto dziewięćdziesiąt jeden przez cztery), 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć), 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa), 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć), 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), 183/5 (sto osiemdziesiąt trzy przez pięć), 185/5 (sto osiemdziesiąt pięć przez pięć), 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć), 180/1 (sto osiemdziesiąt przez jeden), 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 341/1 (trzysta czterdzieści jeden przez jeden), 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery)

- cztery), 341/5 (trzysta czterdzieści jeden przez pięć), 341/6 (trzysta czterdzieści jeden przez sześć), 341/9 (trzysta czterdzieści jeden przez dziewięć) i 341/10 (trzysta czterdzieści jeden przez dziesięć),
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przyłączenia do znajdujących się na nieruchomościach obciążonych sieci i przyłączy mediów, a także przeprowadzenia przez nieruchomości obciążone sieci i przyłączy do stacji Trafo znajdującej się na działce nr 341/2 (trzysta czterdzieści jeden przez dwa) w celu zasilania budynków, które zostaną wybudowane na sąsiadujących działkach nr 201 (dwieście jeden), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 195/1 (sto dziewięćdziesiąt pięć przez jeden), 192/4 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez cztery), 191/4 (sto dziewięćdziesiąt jeden przez cztery), 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć), 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa), 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć), 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), 183/5 (sto osiemdziesiąt trzy przez pięć), 185/5 (sto osiemdziesiąt pięć przez pięć), 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć), 180/1 (sto osiemdziesiąt przez jeden), 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 341/1 (trzysta czterdzieści jeden przez jeden), 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery), 341/5 (trzysta czterdzieści jeden przez pięć), 341/6 (trzysta czterdzieści jeden przez sześć), 341/9 (trzysta czterdzieści jeden przez dziewięć) i 341/10 (trzysta czterdzieści jeden przez dziesięć), przy czym powyższa służebność, po pisemnym zawiadomieniu współwłaścicieli nieruchomości obciążonej lub jej zarządcy/administradora o terminie rozpoczęcia i zakresie robót budowlanych naprawczych lub konserwacyjnych uprawniana będzie do wykonywania takich robót na terenie nieruchomości obciążonej bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód ich współwłaścicieli/ zarządcy/administradora, zaś podmiot uprawniony do korzystania ze służebności, po wykonaniu odpowiednich robót, zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości obciążonej do stanu poprzedniego - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 31 (trzydzieści jeden), utworzonych z działek o numerach: 201 (dwieście jeden), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 195/1 (sto dziewięćdziesiąt pięć przez jeden), 192/4 (sto dziewięćdziesiąt dwa przez cztery), 191/4 (sto dziewięćdziesiąt jeden przez cztery), 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć), 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa), 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa), 181/4 (sto osiemdziesiąt jeden przez cztery), 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć), 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), 183/5 (sto osiemdziesiąt trzy przez pięć), 185/5 (sto osiemdziesiąt pięć przez pięć), 179 (sto siedemdziesiąt dziewięć), 180/1 (sto osiemdziesiąt przez jeden), 180/2 (sto osiemdziesiąt przez dwa), 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 104/2 (sto cztery przez dwa), 341/1 (trzysta czterdzieści jeden przez jeden), 341/4 (trzysta czterdzieści jeden przez cztery), 341/5 (trzysta czterdzieści jeden przez pięć), 341/6 (trzysta czterdzieści jeden przez sześć), 341/9 (trzysta czterdzieści jeden przez dziewięć) i 341/10 (trzysta czterdzieści jeden przez dziesięć),
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: nieograniczone czasem służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu, przechodu, prawie budowy drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej, kamiennej lub betonowej wraz z chodnikami, ścieżką rowerową i oświetleniem oraz na prawie przeprowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego przez działki numer 180 (sto osiemdziesiąt), 182 (sto osiemdziesiąt dwa), 183 (sto osiemdziesiąt trzy), 185 (sto osiemdziesiąt pięć) szlakiem oznaczonym na załączniku graficznym do niniejszego aktu kolorem różowym, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowych stanowiących działki numer: 104/2 (sto cztery przez dwa) , 105 (sto pięć), 106 (sto sześć), 129 (sto dwadzieścia dziewięć), 181 (sto osiemdziesiąt jeden), 191 (sto dziewięćdziesiąt jeden), 192 (sto dziewięćdziesiąt dwa), 195 (sto dziewięćdziesiąt pięć), 196 (sto dziewięćdziesiąt sześć), 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem), 201 (dwieście jeden), 300 (trzysta), 301 (trzysta jeden), 304/1 (trzysta cztery przez jeden), 304/2 (trzysta cztery przez dwa), 314/1 (trzysta czternaście przez jeden) i 315 (trzysta piętnaście),
- c. w dziale II jako właściciel wpisana jest Spółka - na podstawie: (i) aktu notarialnego, obejmującego umowy sprzedaży warunkowych oraz zobowiązania do ustanowienia służebności, sporządzonego dnia 12 kwietnia 2024 roku przez notariusza Katarzynę Gruszczyńską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Krakowie, Repertorium A Nr 4262/2024 oraz (ii) aktu notarialnego, obejmującego umowę przeniesienia praw oraz umowy warunkowego ustanowienia służebności, sporządzonego dnia 22 maja 2024 roku przez

notariusza Katarzynę Gruszczyńską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Krakowie, Repertorium A Nr 6028/2024 ("**Umowy Nabycia**"),

d. w dziale III wpisane są obciążenia o treściach:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: ustanowiona na nieruchomości utworzonej z działki nr 182/1 (sto osiemdziesiąt dwa przez jeden) (obj. KW KR1P/00251075/5) nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa przejazdu i przechodu z drogi publicznej, jaką jest ul. Pękowicka do nieruchomości władnącej i w kierunku odwrotnym, przy czym służebność przebiega szlakiem oznaczonym kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego aktu notarialnego (nieruchomości władnące obwiedziono kolorem czerwonym) - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości władnącej utworzonej z działek nr 183/2 (sto osiemdziesiąt trzy przez dwa) i nr 185/2 (sto osiemdziesiąt pięć przez dwa) (obie obj. KW KR1P/00454558/8) nr 182/2 (sto osiemdziesiąt dwa przez dwa) (obj. KW KR1P/00393284/0), nr 183/4 (sto osiemdziesiąt trzy przez cztery) (obj. KW KR1P/00000652/0), nr 185/4 (sto osiemdziesiąt pięć przez cztery) (obj. KW KR1P/00009275/6),
- ograniczone prawo rzeczowe o treści: nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie budowy linii kablowych elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na działkach 181 (sto osiemdziesiąt jeden) i 182/1 (sto osiemdziesiąt dwa przez jeden) w pasie gruntu o szerokości jednego metra a także na prawie eksploatacji tych linii, modernizacji, prawie usuwania awarii, wykonywania remontów, przebudowy i rozbudowy w tym na wyprowadzeniu nowych linii kablowych w istniejącej trasie oraz na prawie dostępu (przechodu i przejazdu) do tych urządzeń w celu wykonania wymienionych prac za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 307,50 zł (trzysta siedem złotych pięćdziesiąt groszy) na rzecz spółki pod firmą Tauron dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie,
- ograniczone prawo rzeczowe o treści: bezpłatna służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 31, w rejonie ulicy Pękowickiej, stanowiącej działki nr 181 (sto osiemdziesiąt jeden) obszaru 0,7738 ha i nr 182/1 (sto osiemdziesiąt dwa przez jeden) obszaru 0,2762 ha, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomości stanowiącej działki numer 181 (sto osiemdziesiąt jeden) i 182/1 (sto osiemdziesiąt dwa przez jeden) przewodu sieci wodociągowej DN 150mm, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1 metra licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron, - zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia tej sieci, na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- ograniczone prawo rzeczowe o treści: bezpłatna służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 31, gmina miasto Kraków, położonej przy ulicy Pękowickiej, stanowiącej działkę nr 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć) polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia sieci wodociągowej DN 150 mm rury z żeliwa sferoidalnego, od węzła P1 do węzła P2, zgodnie z dokumentacją projektową oznaczoną pozwoleniem na budowę numer 2212/2014 znak: AU-01-1.6740.1.1256.2014EFI z dnia 5 września 2014 roku, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu niezagospodarowanego, bez elementów małej architektury i zadrzewienia, o szerokości 1,00 m licząc od krawędzi przewodu wodociągowego po każdej z jego stron, - zapewnieniu nieograniczonego w miejscu i czasie dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z obciążoną nieruchomością od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia sieci, na warunkach uzgodnionych z każdorazowym właścicielem nieruchomości na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- ograniczone prawo rzeczowe o treści: nieograniczona w czasie służebności przesyłu, polegająca na prawie budowy na działkach nr 182/6 (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć) i 181/5 (sto osiemdziesiąt jeden przez pięć) linii kablowej Nn, której przebieg został zaznaczony niebieską przerywaną linią na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do aktu notarialnego Rep. A 9708/2018 oraz dokonywania prac eksploatacyjnych, tj. niezbędnych napraw, przeglądów i konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, oraz dostępu (przechód i przejazd) do ww. linii kablowej Nn celem dokonywania powyższych prac, przy czym po każdorazowym dokonaniu opisanych napraw, przeglądów i konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy każdorazowy właściciel linii kablowej zobowiązany będzie do przywrócenia na własny koszt

nieruchomości do stanu poprzedniego w terminie czternastu dni licząc od dnia zakończenia prac, a w przypadku braku możliwości przywrócenia do stanu poprzedniego - zapłaty na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości odszkodowania - na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą Krakowie, jak i wpisano roszczenia wynikające z uprzednio zawartych przez Spółkę umów deweloperskich oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis takich roszczeń - niedotyczące przedmiotu niniejszej Umowy,

e. w dziale IV wpisano:

- hipotekę umowną łączną do sumy 825.000.000,00 zł (osiemset dwadzieścia pięć milionów złotych) na rzecz Spółki pod firmą: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000014843, REGON: 000010205) jako administratora hipoteki o treści: "Zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych kredytodawców wobec kredytobiorcy wynikających z kredytów zgodnie z umową kredytów, w tym kwoty głównej każdego z kredytów oraz odsetki, odsetki za opóźnienie, odsetki za naruszenie, prowizje, zobowiązania, opłaty, koszty (w tym koszty egzekucji), należności, wydatki, oraz wszelkie inne kwoty związane z kredytami na podstawie umowy kredytów, umowa kredytów z dnia 14 września 2022 roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 29 września 2022 roku, zmieniona aneksem nr 2 z dnia 21 grudnia 2023, aneksem nr 3 z dnia 12 stycznia 2024, aneksem nr 4 z dnia 8 marca 2024, aneksem nr 5 z dnia 22 maja 2024 oraz aneksem nr 6 z dnia 19 lipca 2024, wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami." ("**Hipoteka 1**"),
- hipotekę umowną łączną do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) na rzecz Spółki pod firmą: Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000008723, REGON: 930041341) o treści: "Zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych Santander wobec kredytobiorcy wynikających z umowy hedgingu 1, w szczególności wierzytelności z tytułu transakcji dokonanych na podstawie umowy hedgingu 1 lub w związku z nią (w szczególności w ramach kwot zamknięcia), w tym roszczeń o spłatę kwoty zamknięcia oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), opłat, kosztów i prowizji, wraz z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, kosztami egzekucji oraz z wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, umowa hedgingu 1 z dnia 22 września 2022 roku." ("**Hipoteka 2**"),
- hipotekę umowną łączną do sumy 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) na rzecz Spółki pod firmą: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000014843, REGON: 000010205) o treści: "Zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych banku wobec kredytobiorcy wynikających z umowy hedgingu 2, w szczególności wierzytelności z tytułu transakcji dokonanych na podstawie umowy hedgingu 2 lub w związku z nią (w szczególności w ramach kwot zamknięcia), w tym roszczeń o spłatę kwoty zamknięcia oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), opłat, kosztów i prowizji, wraz z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, kosztami egzekucji oraz z wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, umowa hedgingu 2 z dnia 22 września 2022 roku." ("**Hipoteka 3**"),

2. Przedmiotowa Nieruchomość została oznaczona na załączniku nr 1 (jeden) do niniejszej Umowy ("**Załącznik 1**").

II. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza odnośnie Nieruchomości, że:

1. stan prawny praw Nieruchomości nie uległ zmianie i wolna jest ona od wszelkich obciążeń z tytułu praw i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w Księdze Wieczystej, nie toczy się żadne postępowanie w sprawie odjęcia lub ograniczenia prawa własności, ani też naruszenia bądź przywrócenia posiadania,
2. Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji ani obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 roku poz. 1777),

3. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
4. Deweloper na Przedmiotowej Nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00661230/7 oraz KR1P/00651332/9 realizuje - zgodnie z projektem budowlanym wykonanym przez mgr. inż. arch. Michała Biernot (uprawnienia nr 5/SLOKK/2023) ("**Projekt Budowlany**") - na podstawie niżej zdefiniowanej Decyzji PnB – przedsięwzięcie deweloperskie ("**Przedsięwzięcie Deweloperskie**") w rozumieniu art. 5 pkt 7) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j.: Dz. U. Nr 2021, poz. 1177) ("**Ustawa Deweloperska**"), polegające na budowie 3 (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych [oznaczonych numerami budowlanymi: "1" (w projekcie również jako budynek dwusegmentowy „1A”, 1”B”), "2" i "3" przy ulicy Pękowickiej w Krakowie] ("**Budynki**" lub "**Przedmiotowe Budynki**") z garażami podziemnymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym, naziemnymi miejscami postojowymi, placem zabaw, zagospodarowaniem terenu wraz infrastrukturą techniczną – instalacją zewnętrzną kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi, instalacją kanalizacji sanitarnej, instalacją teletechniczną, wewnętrzne linie zasilające, instalacje oświetlenia zewnętrznego, wjazdami na działki oraz likwidacja nieczynnej doziemnej linii telekomunikacyjnej na dz. Nr 180/5, 181/8, 182/12, 183/10, 185/12, 184, 304/4, 304/6, 301, 302, 300/8, 314/3 obr. 31 jedn. ewid. Krowodrza ("**Inwestycja**"), obejmujące łącznie 3 (trzy) zadania inwestycyjne, gdzie w ramach każdego z tych zadań zostanie wybudowany jeden z Budynków, w tym dotyczące budowy budynku o numerze budowlanym 1 (jeden) ("**Budynek 1**" lub "**Budynek**" lub "**Przedmiotowy Budynek**") jako "**Zadanie Inwestycyjne I**",
5. w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego - Zadania Inwestycyjnego I - zostanie wybudowany na Nieruchomości Budynek 1 posiadający 4 (cztery) kondygnacje nadziemne i 1 (jedną) kondygnację podziemną, w którym znajdować się będzie:
- 95 (dziewięćdziesiąt pięć) lokali mieszkalnych - w tym lokal mieszkalny z przyporządkowanym roboczo numerem «**P.NumerLokalu**» położony na «P.kondygnacjaSłownie» nadziemnej Budynku, składający się z: «P.Komponenty» o łącznej powierzchni użytkowej, wskazanej w dokumentacji projektowej, liczonej zgodnie z normą przyjętą w dokumentacji projektowej PN-ISO 9836 (z tynkami wewnętrznymi) – «**P.Powierzchnia**» («P.PowierzchniaSłownie»), a określonej na podstawie Projektu Budowlanego, do którego przylegać będzie balkon, którego powierzchnia nie będzie wliczana do wskazanej wyżej powierzchni użytkowej, zwany dalej także: "**Lokalem Mieszkalnym**" - rzut poziomy Lokalu Mieszkalnego stanowi załącznik nr 2 (dwa) do niniejszej Umowy ("**Załącznik 2**"),
 - 5 (pięć) komórek zlokalizowanych na kondygnacji hali garażowej, przeznaczonych do wyłącznego użytku współwłaścicieli Nieruchomości wspólnej, którzy w ramach umowy podziału do korzystania nabędą prawa do wyłącznego korzystania z komórek zlokalizowanych na tej kondygnacji,
«JestKPGaraz»

w tym «NrProduktow» (zwana dalej **Komórką**”), która będzie przysługiwała Nabywcy, przy czym rzut kondygnacji hali garażowej obejmujący wskazaną Komórkę stanowi **załącznik nr 2A** (dwa A) do niniejszego aktu notarialnego.
 - 95 (dziewięćdziesiąt pięć) miejsc postojowych w hali garażowej przeznaczonych do wyłącznego użytku współwłaścicieli Nieruchomości wspólnej, którzy w ramach umowy podziału do korzystania nabędą prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w hali garażowej,
«JestMH»

w tym «NrProduktow» (zwane dalej „**Miejscem postojowym w hali garażowej**”) przy czym rzut kondygnacji hali garażowej obejmujący wskazane Miejsce postojowe w hali garażowej stanowi **załącznik nr 2A** (dwa A) do niniejszego aktu notarialnego.

- 19 (dziewiętnaście) miejsc postojowych zewnętrznych (w tym 6 (sześć) miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, które pozostaną ogólnodostępne w ramach Zadania Inwestycyjnego I) przeznaczonych do wyłącznego użytku współwłaścicieli Nieruchomości wspólnej, którzy w ramach umowy podziału do korzystania nabędą prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych zewnętrznych,

«JestMZ»

w tym miejsce «NrProduktow» (zwane dalej „**Miejscem postojowym zewnętrznym**”), które będzie przysługiwało Nabywcy, przy czym plan zagospodarowania terenu obejmujący wskazane Miejsce postojowe zewnętrzne stanowi **załącznik nr 1** (jeden) do niniejszego aktu notarialnego.

6. Dla Nieruchomości zostanie również zapewniony dostęp do 2 miejsc postojowych przeznaczonych do ładowania samochodów elektrycznych zlokalizowanych na terenie nieruchomości, na której wybudowany zostanie Budynek 2 w formie służebności gruntowej.
7. Deweloper zapewnia, że niżej zdefiniowana Decyzja PnB nie została zaskarżona do sądu i jest ostateczna,
8. zawarcie niniejszej umowy poprzedzone zostało zawarciem umowy rezerwacyjnej ("**Umowa Rezerwacyjna**"), na mocy której Nabywca dokonał wpłaty niżej zdefiniowanej Opłaty Rezerwacyjnej w kwocie **1.000,00 zł** (tysiąc złotych i 00/100) **brutto**,
9. rozpoczęcie sprzedaży – tj. podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich w ramach Zadania Inwestycyjnego I - nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy Deweloperskiej, w związku z czym, Deweloper ma obowiązek stosowania środków ochrony wpłat przewidzianych w art. 6 Ustawy Deweloperskiej, wobec czego zapewnia niżej zdefiniowany Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, w art. 5 pkt 9) Ustawy deweloperskiej, przy czym zgodnie z Ustawą deweloperską Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego dla którego prowadzony jest ten rachunek, koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w trybie art. 16 Ustawy Deweloperskiej po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, bank lub kasa dokonuje zgodnie z wymaganiami wskazanymi w art. 17 Ustawy Deweloperskiej kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera,
10. Deweloper rozpoczął prace budowlane Przedsięwzięcia Deweloperskiego Budynku we wrześniu 2024 roku, zaś planowane zakończenie prac budowlanych Zadania Inwestycyjnego I nastąpi w ...,
11. z własnością Lokalu Mieszkalnego związany będzie udział we współwłasności gruntu stanowiącego Przedmiotową Nieruchomość i w częściach wspólnych Budynku 1 oraz innych urządzeń posadowionych na Przedmiotowej Nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących w Budynku 1 ("**Nieruchomość Wspólna**"), obliczony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). ("**Ustawa o Własności Lokali**") przez uprawnionego architekta jako iloraz powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynku 1 wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej,
12. Lokal Mieszkalny zostanie wykończony przez Dewelopera zgodnie ze standardem, określonym w załączniku nr 4 (cztery) do niniejszej Umowy ("**Załącznik 4**"),

13. na etapie odbioru Budynku wykonany zostanie pomiar z natury powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, która to powierzchnia będzie uwidocznioma w księdze wieczystej prowadzonej dla Lokalu Mieszkalnego. Nabywcy przysługiwało będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w sytuacji, gdy
- wystąpi przekraczająca 2% (dwa procent) rozbieżność pomiędzy wynikiem pomiaru opisanego w zdaniu poprzedzającym a powierzchnią projektową Lokalu Mieszkalnego. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni od momentu podpisania przez niego niżej zdefiniowanego Protokołu Odbioru Końcowego Mieszkania, lecz nie później niż do dnia podpisania niżej zdefiniowanej Umowy Przeniesienia Własności,
14. w celu zapewnienia ciągłości Inwestycji oraz przyspieszenia jej zakończenia Deweloper może czynić starania o uzyskanie kredytu, który będzie wymagał zabezpieczenia hipotecznego na Przedmiotowej Nieruchomości, w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Przedmiotowej Nieruchomości hipoteką zabezpieczającą kredyt uzyskany przez Dewelopera,
- przy czym do niżej zdefiniowanej Umowy Przeniesienia Własności Deweloper zobowiązuje się uzyskać i przedłożyć odpowiednie zgody wierzycieli hipotecznych na zbycie przedmiotu niniejszej Umowy w stanie wolnym od wszelkich innych ewentualnych hipotek,
15. do momentu przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego na Przedmiotowej Nieruchomości mogą zostać ustanowione odpowiednie służebności przejazdu, przechodu, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury Inwestycji (w tym służebność korzystania ze śmietnika) dla właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, istniejących lub mogących powstać, jak również zostaną ustanowione odpowiednie służebności lub prawa użytkowania związane z zapewnieniem dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym teletechnicznej, na rzecz przedsiębiorstw świadczących związane z tym usługi dostarczania mediów, przy czym prawa te nie będą naruszać prawa do normalnego korzystania z Lokalu Mieszkalnego oraz Nieruchomości Wspólnej przez Nabywcę, na co Nabywca wyraża zgodę,
16. na gruncie wchodzącym w skład Nieruchomości Wspólnej zostaną utworzone, zgodnie z koncepcją architektoniczną, wydzielone ogródki i tarasy przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli niektórych mieszkań usytuowanych w Budynkach. Strony ustalają, że prawo użytkowania przedmiotowych ogródków i tarasów przynależeć będzie do poszczególnych mieszkań, na podstawie umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej zawartej przez Dewelopera z pierwszym nabywcą lokalu mieszkalnego i w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na wyłączne korzystanie z tych części przez właścicieli mieszkań, którzy nabędą do tego prawa. Nabywca zobowiązuje się także przestrzegać prawa do użytkowania pozostałej części wspólnego gruntu przez innych współwłaścicieli, którym w umowach z nimi zawartych poszczególne części gruntu zostaną przyznane do użytkowania oraz wyraża zgodę na wejście na teren ogródka w celu usuwania usterek Nieruchomości Wspólnej przez Dewelopera lub Zarządcę,

«CzyJestGaraz»

17. o ile przedmiotem Umowy oprócz przedmiotowego Lokalu są również prawa do wyłącznego korzystania z położonych w obrębie Nieruchomości Wspólnej: Miejsca postojowego zewnętrznego **i/lub**, Miejsca postojowego w hali garażowej **i/lub** Komórki na kondygnacji hali garażowej, **które zostały zidentyfikowane powyżej w opisie przedmiotu Umowy ze wskazaniem ich numerów** (zwanych dalej zbiorczo: „Zapleczem Lokalu”) - w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej zawartej przez Dewelopera z pierwszym nabywcą lokalu mieszkalnego, Nabywcy przedmiotowego Lokalu (ewentualnie jako następcy prawnemu Dewelopera w ramach wskazanej wyżej umowy) - będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z tego Zaplecza lokalu, a prawo do wyłącznego korzystania

z wszystkich pozostałych miejsc postojowych zewnętrznych (jeśli występują), miejsc postojowych w hali garażowej (jeśli występują), komórek (jeśli występują) położonych w obrębie Nieruchomości wspólnej przysługiwać będzie Deweloperowi lub jego następcom prawnym (tj. innym nabywcom lokali w obrębie Nieruchomości wspólnej) i w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na swobodne przeniesienie praw i obowiązków wynikających z powyżej wskazanej umowy o podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej na rzecz osób trzecich z wyżej wymienionej kategorii i jednocześnie zobowiązuje się tę zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia własności. W przypadku, gdy w wyniku dokonania przez Dewelopera podziału działek/działki pod kolejne budynki, miejsca postojowe zewnętrzne i/lub w hali garażowej przyznane każdoczesnemu właścicielowi Lokalu zlokalizowane będzie na działce sąsiedniej (w hali garażowej zlokalizowanej na sąsiedniej działce), zostanie mu zapewnione prawo korzystania z części gruntu (hali garażowej) przeznaczonego pod to miejsce. Przystępując do umowy o podział do korzystania, Nabywca zrzeknie się prawa do korzystania ze wszystkich miejsc postojowych (tj. zarówno miejsc postojowych zewnętrznych, jak i w hali garażowej) oraz komórek (jeżeli występują) pozostających na podstawie umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej do wyłącznej dyspozycji Dewelopera, bądź jego następców prawnych, za wyjątkiem Zaplecza lokalu przyznanego Stronie Nabywającej do wyłącznego korzystania

«CzyNieMaGaraz»

17. Nabywca zobowiązuje zrzec się prawa do korzystania ze wszystkich numerowanych zewnętrznych miejsc postojowych (jeśli występują), wszystkich miejsc postojowych w hali garażowej (jeśli występują), komórek (jeśli występują), które to zostały przyznane niektórym każdoczesnym właścicielom lokali innych niż Lokal nabywany przez Nabywcę, które na mocy umowy o podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej zawartej przez Dewelopera z pierwszym nabywcą lokalu mieszkalnego zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednio tylko niektórym nabywcom lokali mieszkalnych a w pozostałym zakresie Deweloperowi. Jednocześnie Strony zobowiązują się do wyrażenia zgody w Umowie Przeniesienia Własności na swobodne przenoszenie w gronie każdoczesnych właścicieli lokali w obrębie Nieruchomości wspólnej praw i obowiązków wynikających z powyżej wskazanej umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej,
18. Nabywca wyraża zgodę na dokonywanie przez Dewelopera podziałów geodezyjnych lub połączenia działek w obrębie Nieruchomości dla zapewnienia sprawnego przebiegu realizacji Inwestycji.

III. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza odnośnie Spółki, iż:

- a. Spółka istnieje, nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości, ani likwidacji, nie został zgłoszony wniosek o postawienie Spółki w stan upadłości, nie zostało wszczęte w stosunku do Spółki postępowanie naprawcze i restrukturyzacyjne, a wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki nie uległy zmianie,
- b. udzielone Pełnomocnictwo nie wygasło, ani nie zostało odwołane,
- c. przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest, między innymi, budownictwo,
- d. na zawarcie niniejszej Umowy nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia Spółki wyrażona w uchwale, o której mowa w art. 393 Kodeksu spółek handlowych (§ 24 ust. 2 statutu spółki Dewelopera),
- e. budowa Budynku i zbycie Lokalu Mieszkalnego po jego wyodrębnieniu dokonywane są w związku z prowadzoną przez Dewelopera działalnością gospodarczą, a Deweloper z tytułu dokonania tej czynności na podstawie odrębnych przepisów, to jest na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. 2021 poz. 685 ze zm.) jest opodatkowany w całości podatkiem od towarów i usług ("VAT"), a nie jest od podatku VAT zwolniony.

§ 2 - Dokumenty

Pełnomocnik Dewelopera okazuje i przedkłada następujące dokumenty:

1. ostateczną i prawomocną z dniem 3 września 2024 roku decyzję nr 702/6740.1/2024 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę z dnia 29 lipca 2024 roku, znak: AU-01-2.6740.1.61.2024.BLE ("**Decyzja PnB**"),
2. wypis aktu notarialnego obejmującego Pełnomocnictwo,
3. Odpis KRS,
4. Umowy Nabycia,
5. oświadczenie wydane dnia 6 września 2024 roku, znak: DBIFS/567/09/2024, opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi wraz z raportem z weryfikacji podpisów elektronicznych za pomocą aplikacji Szafir 2.0.0 (build 684) ("**Promesa Banku 1**") przez Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Regon: 000010205) ("**Bank Pekao**"), z którego wynika że:
 - Bank Pekao zobowiązuje się do zwolnienia spod obciążeń hipotecznych lokali mieszkalnych, niemieszkalnych, usługowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych znajdujących się w Budynkach w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zaprojektowanego na Przedmiotowej Nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00661230/7 oraz KR1P/00651332/9,
 - oświadczenie odnosi skutek wobec wszystkich umów zawieranych przez Spółkę z nabywcami poszczególnych lokali w Budynkach zlokalizowanych na Nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00661230/7 oraz KR1P/00651332/9 (z uwzględnieniem możliwych podziałów/połączeń działek, odłączeń działek do innych ksiąg wieczystych) – to jest zarówno umów podlegających pod Ustawę Deweloperską, jak również umów nie podlegających pod Ustawę Deweloperską,
 - w przypadku umów deweloperskich podlegających pod przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz innych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5, ust. 2 Ustawy Deweloperskiej i podlegających pod przepisy tej ustawy, dla których zastrzeżonych został obowiązek prowadzenia rachunku powierniczego – zwolnienie powyższe dokonane zostanie po spełnieniu następującego warunku - po oświadczeniu przez Spółkę dokonania przez nabywcę wpłaty na wskazany w umowie deweloperskiej/innej umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5, ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, zawartej między Spółką, a nabywcą indywidualny rachunek służący do dokonywania wpłat przez nabywcę, który będzie prowadzony przez Bank Pekao lub inny bank lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w których prowadzony jest rachunek powierniczy, zgodnie z Umową dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub wyodrębnionego w jego ramach zadania inwestycyjnego, pełnej ceny za sprzedawany mu lokal mieszkalny wraz z proporcjonalnym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawami związanymi,
 - w przypadku umów niepodlegających pod Ustawę Deweloperską, w szczególności przedwstępnych umów sprzedaży – zwolnienie powyższe dokonane zostanie po spełnieniu następującego warunku - po oświadczeniu przez Spółkę dokonania przez nabywcę, wpłaty na wskazany w umowie innej niż deweloperska, zawartej między Spółką, a nabywcą, rachunek służący do dokonywania wpłat przez nabywcę, który będzie prowadzony przez Bank Pekao lub inny bank, pełnej ceny za sprzedawany mu lokal wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - powyższe zobowiązanie dotyczy zwolnienia spod obciążeń hipotecznych oraz roszczeń o przeniesienie hipotek, ustanowionych na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 września 2022 roku, sporządzonego przez notariusza Grzegorza Gilera, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, Repertorium A Nr 26454/2022 – to jest Hipoteki 1 oraz Hipoteki 3,

- stosowne oświadczenie o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, Bank Pekao zobowiązuje się wydać na żądanie Spółki, jednak – w przypadku umowy deweloperskiej/innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej - nie wcześniej niż po stwierdzeniu przez Bank spełnienia warunku określonego powyżej,
 - jednocześnie Bank Pekao oświadcza, że nie została zawarta między nim, a Spółką umowa o podział Hipoteki 1 i Hipoteki 3,
6. oświadczenie wydane dnia 13 września 2024 roku, opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi wraz z raportem z weryfikacji podpisów elektronicznych za pomocą aplikacji Szafir 2.0.0 (build 696) ("**Promesa Banku 2**") przez Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Regon: 930041341) ("**Santander Bank**"), z którego wynika że:
- Santander Bank zobowiązuje się do zwolnienia spod obciążeń hipotecznych lokali mieszkalnych, niemieszkalnych, usługowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych znajdujących się w Budynkach objętych Przedsięwzięciem Deweloperskim (w tym wyodrębnionymi w jego ramach zadaniami inwestycyjnymi), zaprojektowanym i realizowanym na Nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00661230/7 oraz KR1P/00651332/9,
 - oświadczenie odnosi skutek wobec wszystkich umów zawieranych przez Spółkę z nabywcami poszczególnych lokali w Budynkach zlokalizowanych na Nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00661230/7 oraz KR1P/00651332/9 (z uwzględnieniem możliwych podziałów/połączeń działek, odłączeń działek do innych ksiąg wieczystych) – to jest zarówno umów podlegających pod Ustawę Deweloperską, jak również umów nie podlegających pod Ustawę Deweloperską,
 - w przypadku umów deweloperskich oraz innych umów podlegających pod przepisy Ustawy Deweloperskiej, to jest umów wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 oraz ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, dla których zastrzeżonych został obowiązek prowadzenia rachunku powierniczego – zwolnienie powyższe dokonane zostanie po spełnieniu następującego warunku – po oświadczeniu przez Spółkę dokonania przez nabywcę wpłaty na wskazany w umowie deweloperskiej/innej umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5, ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, zawartej między Spółką a nabywcą, indywidualny rachunek służący do dokonywania wpłat przez nabywcę, który będzie prowadzony przez Santander Bank lub inny bank lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową, w których prowadzony jest rachunek powierniczy, zgodnie z Umową dla ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub wyodrębnionego w jego ramach zadania inwestycyjnego, pełnej ceny za sprzedawany mu lokal mieszkalny wraz z proporcjonalnym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawami związanymi,
 - w przypadku umów niepodlegających pod Ustawę Deweloperską, w szczególności przedwstępnych umów sprzedaży – zwolnienie powyższe dokonane zostanie po spełnieniu następującego warunku - po oświadczeniu przez Spółkę dokonania przez nabywcę wpłaty na wskazany w umowie innej niż deweloperska, zawartej między Spółką, a nabywcą rachunek służący do dokonywania wpłat przez nabywcę, który będzie prowadzony przez Santander Bank lub inny bank, pełnej ceny za sprzedawany mu lokal wraz z proporcjonalnym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - powyższe zobowiązanie dotyczy zwolnienia spod obciążeń hipotecznych oraz roszczeń o przeniesienie hipoteki ustanowionej na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 września 2022 roku, sporządzonego przez notariusza Grzegorza Gilera, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, Repertorium A Nr 26454/2022, wraz z późniejszymi zmianami, w tym wprowadzonymi aktem notarialnym z dnia 10 stycznia 2024 roku sporządzonym przez Grzegorza Gilera, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 1616/2024 oraz aktem notarialnym z dnia 19 lipca 2024 roku sporządzonym przez Grzegorza Gilera, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 22879/2024 – to jest Hipoteki 2,

- stosowne oświadczenie o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, Santander Bank zobowiązuje się wydać na żądanie Spółki, jednak nie wcześniej niż po stwierdzeniu przez Bank spełnienia warunku określonego powyżej, właściwego dla danego typu umowy,
- jednocześnie Santander Bank oświadcza, że nie została zawarta między nim, a Spółką umowa o podział Hipoteki 2,

kopie powyższych oświadczeń Banku Pekao oraz Santander Banku - stanowią załącznik nr 7 (siedem) do niniejszej Umowy ("**Załącznik 7**"),

jak i powołuje się na przedłożone i okazane w tutejszej Kancelarii Notarialnej do Umów Nabycia - następujące dokumenty:

7. wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa według stanu na dzień 7 marca 2024 roku, znak: GD-10-6642.4073.2024 – między innymi - dla działek o numerach: 180/5 (sto osiemdziesiąt przez pięć) obszaru 4.636m² (cztery tysiące sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), 181/8 (sto osiemdziesiąt jeden przez osiem) obszaru 711m² (siedemset jedenaście metrów kwadratowych), opatrzone klauzulą, że dokumenty te przeznaczone są do dokonania wpisu w księdze wieczystej,
8. pismo wydane dnia 10 kwietnia 2024 roku przez Urząd Miasta Krakowa, Wydział Planowania Przestrzennego, znak: BP-05.6727.1250.2024.EZA, zgodnie z którym na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 roku, poz. 977) Wydział Planowania Przestrzennego UMK wydaje wypis i wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Przedmiotowej Nieruchomości - zgodnie z którym obszar, na którym znajduje się Przedmiotowa Nieruchomość, objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rejon ulic Łokietka - Glogera", zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVIII/1929/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 15 października 2021 roku, poz. 5764) ("**MPZP**"), a zgodnie z którym Przedmiotowa Nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem "**MW/U.2**": tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami usługowymi,
9. wypis i wrys – między innymi - dla Przedmiotowej Nieruchomości z obowiązującego MPZP,
10. zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 10 kwietnia 2024 roku, znak: BP-05.6727.1249.2024.EZA, zgodnie z którym – między innymi - zaświadcza się, że Przedmiotowa Nieruchomość objęta jest ustaleniami wspomnianego MPZP,
11. zaświadczenie o objęciu nieruchomości uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów wydane przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie dnia 8 kwietnia 2024 roku, znak: ZL.703.825.24.PR2 - zgodnie z którym zaświadcza się, że Przedmiotowa Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,
12. zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 8 kwietnia 2024 roku, znak: PI-04.6727.0786.2024, zgodnie z którym zaświadcza się, że – między innymi – Przedmiotowa Nieruchomość nie znajduje się na obszarze rewitalizacji określonym w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Uchwała nr XCVII/2644/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w Mieście Krakowie – Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2022 roku poz. 6865, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 485), jak i że nie ustanowiono prawa pierwokupu żadnych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji oraz nie podjęto uchwały o ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie art. 25 tej ustawy.

§ 3 - Oświadczenia Nabywcy

- I. Nabywca oświadcza, że:
1. jest osobą fizyczną, która zawiera niniejszą Umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą i zawodową, a tym samym jest nabywcą w rozumieniu art. 5 pkt 5) Ustawy Deweloperskiej,
 2. odebrał od Dewelopera przed zawarciem niniejszej Umowy na trwałym nośniku w czasie wystarczającym na zapoznanie się prospekt informacyjny dla części Przedsięwzięcia Deweloperskiego - Zadania Inwestycyjnego III wraz z załącznikami ("**Prospekt Informacyjny**"), który stanowi załącznik nr 3 (trzy) do niniejszej Umowy ("**Załącznik 3**") i zapoznał się z ich treścią, a nadto stwierdza, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest: (i) aktualnym stanem Księgi Wieczystej, (ii) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji KRS Spółki, (iii) Decyzją PnB, (iv) sprawozdaniem finansowym Spółki i spółki dominującej za ostatnie dwa lata, (v) Projektem Budowlanym oraz (vi) dokumentami stanowiącymi Promesę Banku 1 i Promesę Banku 2, w związku z czym w pełni je akceptuje i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń,
 3. jest stanu wolnego,
 4. Nabycie następuje w następującej formie: «P.FormaNabycia»,
 5. nie został postawiony w stan upadłości,
 6. są mu znane i akceptuje uwarunkowania lokalne położenia Nieruchomości, w szczególności: usytuowanie w terenie, sąsiedztwo i sposób zagospodarowania Nieruchomości Wspólnej,
 7. jest swoim beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1132) i nie został umieszczony na Liście Sankcyjnej osób i podmiotów objętych sankcjami finansowymi na podstawie art. 118 ust. 1 tej ustawy co pozostaje zgodne z aktualnymi na dzień zawarcia niniejszej Umowy listami, o których mowa w art. 118 ust. 1 wskazanej ustawy, a Pełnomocnik Dewelopera potwierdza, że stan ten został przez niego zweryfikowany.
- II. Zgody udzielone przez Nabywcę w § 1 ust. II pkt 15 i 16 nie uchybiają możliwości działania przez Dewelopera po przeniesieniu własności Lokalu Mieszkalnego zgodnie z treścią pełnomocnictwa, o którym mowa w ust IV. poniżej.
- III. Nabywca oświadcza, iż umowa ta została mu wcześniej zaprezentowana, a wszelkie zmiany jej treści w stosunku do projektu umowy deweloperskiej stanowiącego załącznik do Prospektu informacyjnego – zostały wprowadzone przy jego akceptacji i zostały z Nabywcą indywidualnie wynegocjowane.
- IV. Na wypadek konieczności następcej korekty – sprostowania wielkości udziałów ułamkowych, wyrażających związane z własnością poszczególnych lokali (w tym Lokalu) udziały we współwłasności Nieruchomości Wspólnej, lecz wyłącznie w celu i ze skutkiem doprowadzenia ich do pełnej zgodności z ustawowym wzorcem określenia wielkości udziałów z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali – Deweloper najpóźniej przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności proponuje Nabywcy, według swobodnego uznania Nabywcy, udzielenie Deweloperowi pełnomocnictwa w osobnym dokumencie, w formie aktu notarialnego na wyłączny koszt Dewelopera, według projektu stanowiącego **Załącznik nr ... do niniejszej Umowy**, do zmiany wysokości związanego z Lokalem będącym przedmiotem niniejszej Umowy udziału w Nieruchomości Wspólnej, lecz wyłącznie w celu i ze skutkiem doprowadzenia wszystkich udziałów w Nieruchomości Wspólnej do pełnej zgodności z ustawowym wzorcem określenia wielkości udziałów z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali; na czas oznaczony 2 (dwóch) lat od dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność (Lokalu), przy czym - ze względu na funkcjonalną konieczność - z prawem do ustanawiania dalszych pełnomocnictw, lecz wyłonionych wyłącznie z personelu spółek należących do Grupy Kapitałowej Murapol (ze skutkiem wygaśnięcia pełnomocnictwa dalszego najpóźniej z chwilą ustania zatrudnienia danej osoby w spółce należącej do Grupy Kapitałowej Murapol); w tym do złożenia w ślad za tym wniosków do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie w odnośnych księgach wieczystych takiej zmiany udziałów ułamkowych we współwłasności Nieruchomości Wspólnej.
- VI. W sytuacji, gdy po stronie Nabywcy występują podmioty nabywające Lokal Mieszkalny w ramach współwłasności ułamkowej - za zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy odpowiadają one solidarnie.

§ 4 - Przedmiot Umowy Deweloperskiej

- I. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca **zobowiązują się** do zawarcia - po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego - Zadania Inwestycyjnego I - w tym po **wybudowaniu** Budynku przez Dewelopera - umowy ("**Umowa Przeniesienia Własności**"), mocą której **ustanowią** odrębną własność Lokalu Mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej i Deweloper **przeniesie** na rzecz Nabywcy, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń - w tym od Hipoteki 1, Hipoteki 2 oraz Hipoteki 3 - prawo własności Lokalu Mieszkalnego oraz prawa niezbędne do korzystania z Lokalu Mieszkalnego - za niżej zdefiniowaną Cenę.
- II. Ponadto w Umowie Przeniesienia Własności Nabywca wyrazi zgodę na podział przez Spółkę Nieruchomości Wspólnej do wyłącznego korzystania przez właścicieli innych lokali, w ten sposób że każdoczesny właściciel lokalu, z którym to lokalem na mocy zawartej z nim przez Spółkę umowy ma być związane wyłączone prawo do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, a wskazanej w takiej umowie (w tym ogródka przydomowego i tarasu, zewnętrznego miejsca postojowego lub miejsca postojowego i komórki lokatorskiej w hali garażowej bądź ewentualnie komórki przynależnej), z zastrzeżeniem, praw do tych części Nieruchomości Wspólnej jakie będą przysługiwać Nabywcy - będzie miał prawo wyłącznego korzystania z tej części Nieruchomości Wspólnej, przy czym Strony postanawiają, że w przypadku, gdy nabywca w ramach swojego udziału w Nieruchomości Wspólnej, będzie korzystał z wyłączeniem innych osób, z ogródka przydomowego, będzie on zobowiązany dbać o estetyczny wygląd tego ogródka i żywotność posadzonych w nim roślin oraz ponosić koszty utrzymania tego ogródka, a niewykonanie powyższego zobowiązania będzie upoważniało administratora powołanego przez Dewelopera, jak również wspólnotę mieszkaniową i Zarządcę do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko nabywcy.

§ 5 - Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności

- I. Strony postanawiają, że Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta:
 1. w terminie do dnia «P.DataUPW» roku, względnie w - razie wcześniejszego osiągnięcia przez Dewelopera gotowości do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności - w terminie wyznaczonym Nabywcy przez Dewelopera w pisemnym zawiadomieniu, doręczonym Nabywcy ze stosownym wyprzedzeniem względem wyznaczonego terminu.
 2. w kancelarii notarialnej W razie zaistnienia obiektywnych okoliczności po stronie notariusza uniemożliwiających zawarcie Umowy Przeniesienia Własności w wyżej wskazanej kancelarii notarialnej, Strony uzgodnią inną kancelarię notarialną. Spółka zawiadomi Nabywcę o terminie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, przy czym na prośbę Nabywcy Strony uzgodnią późniejszy termin, przypadający najdalej w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu kalendarzowym, w którym przypadał termin zaproponowany przez Spółkę,
 3. na koszt Nabywcy, który ponosić będzie koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności,
 4. warunkiem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności jest dokonanie przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wpłaty całości niżej zdefiniowanej Ceny wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w płatnościach.
- II. Termin realizacji części Przedsięwzięcia Deweloperskiego - Zadania Inwestycyjnego I oraz termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności mogą ulec wydłużeniu w przypadku wystąpienia przeszkód do nieprzerwanego i/lub zgodnego z harmonogramem kontynuowania realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego z przyczyn nieleżących po stronie Dewelopera i niezależnych od Dewelopera, a także z przyczyn stanowiących przypadki siły wyższej, jednak w każdym wypadku o czas nie dłuższy niż czas trwania przeszkód tego rodzaju.
- III. W przypadku, gdy na skutek zawnionych przez Nabywcę okoliczności (zwłoka) nie dojdzie do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności w przewidzianym w niniejszej Umowie terminie lub terminie wcześniej wskazanym w zawiadomieniu Dewelopera zgodnie z § 5 ust. I Umowy, pomimo doręczenia dwukrotnego wezwania do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikającego z niniejszej umowy w odstępach co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni zgodnie z § 10 ust. XI Umowy – Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za

Lokal Mieszkalny za każdy dzień zwłoki w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, ("Kara Umowna"). Kara umowna naliczana jest do dnia poprzedzającego zawarcie Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, roszczenie o wypłatę kary umownej wygasa. Powyższe nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Dewelopera odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 6 - Podwyższenie standardu wykończenia lokalu

Stawający oświadczają, że:

1. Nabywcy przysługuje prawo podwyższenia standardu wykończenia Lokalu za dopłatą, uzgadniając każdorazowo z Deweloperem zakres dodatkowych robót oraz ich koszt w postaci pisemnego zlecenia uzgodnionego i podpisanego z Deweloperem. Nabywcy przysługuje również prawo aranżacji ścianek działowych Lokalu, punktów świetlnych i elektrycznych, gniazd antenowych RTV i Internetu. Dokonanie wszelkich zmian możliwe jest pod warunkiem dostarczenia przez Nabywcę projektu do dnia zakończenia etapu budowy „Stan zero”, zgodnego z wymogami prawa budowlanego, stopniem zaawansowania prac budowlanych i możliwościami technicznymi określonymi i zaakceptowanymi każdorazowo przez kierownika budowy,
2. termin wykończenia Lokalu może ulec wydłużeniu ze względu na nietypowe zamówienia elementów wykończeniowych; ewentualne wydłużenie wyżej wymienionego terminu zostanie ustalone przez strony w aneksie do niniejszych umów, sporządzonym w formie aktu notarialnego,
3. zmiany aranżacji Lokalu dokonane na wniosek Nabywcy nie wpływają na sposób i przedmiot obmiaru powykonawczego Lokalu, który zostanie wykonany zgodnie z pierwotnym projektem (kartą lokalu),
4. w przypadku odstąpienia od niniejszych umów z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub rozwiązania niniejszych umów na wniosek Nabywcy w drodze porozumienia stron, Nabywca, oprócz zapłaty należności za wykonanie zmian według powyższych postanowień, zobowiązuje się do zapłaty Deweloperowi należności za wykonanie robót przywracających Lokal do stanu pierwotnego (przed wprowadzeniem zmian),
5. inne roboty wykończeniowe, dodatkowe lub zamiennie niezlecone do wykonania Deweloperowi, Nabywca może wykonać po dokonaniu niżej zdefiniowanego Końcowego Odbioru Mieszkania, stosownie do postanowień § 7 niniejszej Umowy, przy czym Nabywcę obowiązuje bezwzględny zakaz wykonywania robót, które byłyby połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym Lokalu Mieszkalnym, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami prowadzącymi do zmiany funkcji (przeznaczenia lokalu). Dobór technologii prac wykończeniowych, oraz materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem stanu wysezonowania Lokalu Mieszkalnego pozostaje w gestii Nabywcy. Jednocześnie Strony oświadczają, że do momentu uzyskania przez Nabywcę prawa własności do Lokalu Mieszkalnego, nie jest on uprawniony do ubiegania się o wydanie jakichkolwiek dotyczących Lokalu Mieszkalnego decyzji z zakresu administracji budowlanej.

§ 7 - Odbiór techniczny lokalu i przekazanie lokalu

- I. Po zakończeniu prac budowlanych w Lokalu Mieszkalnym, jednakże przed odpowiednio uprawomocnieniem się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Budynku przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, Deweloper może przedstawić Nabywcy - w terminie uzgodnionym przez Strony - Lokal Mieszkalny do wstępnego odbioru technicznego ("**Odbiór Techniczny Mieszkania**") w celu sprawdzenia jakości wykonanych prac budowlanych oraz umożliwienia Deweloperowi usunięcia dostrzeżonych wad Lokalu Mieszkalnego i usterek przed terminem zdefiniowanego poniżej Końcowego Odbioru Mieszkania. Z przeprowadzonego Odbioru Technicznego Mieszkania Deweloper sporządzi protokół ("**Protokół Odbioru Technicznego Mieszkania**"), który powinien być podpisany przez Strony.
- II. Dokonanie Odbioru Technicznego Mieszkania nie oznacza wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywcy w posiadanie i nie stanowi odbioru Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.
- III. Równocześnie z zaoferowaniem Nabywcy wydania Lokalu w posiadanie na etapie przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności (w sytuacji typowej: wraz z Odbiorem Końcowym Mieszkania)

Deweloper przekaze mu informacje w formie dokumentowej na temat treści planu gospodarczego (zwanego dalej: „Planem Gospodarczym”). Plan Gospodarczy przedstawia, jak w danym czasie – to jest od momentu przejścia Lokalu przez Nabywcę w posiadanie, połączone ze współposiadaniem przez niego Nieruchomości Wspólnej, z wyprzedzeniem względem Umowy Przeniesienia Własności - aż do zawarcia pomiędzy Stronami tej Umowy - będą kształtowały się co do rodzaju i wysokości przypadające na Lokal zaliczki na koszty faktycznego zużycia mediów w Lokalu, oraz tytułem proporcjonalnej partycypacji Lokalu w kosztach eksploatacji części wspólnych Nieruchomości Wspólnej, mieszczące się w którejś z kategorii kosztów wymienionych enumeratywnie w Załączniku nr ... do niniejszej Umowy („Modelowy Plan Gospodarczy”). Zaliczki, o których mowa powyżej, będą płatne do podmiotu administrującego Budynkiem, a od chwili zawiązania się wspólnoty mieszkaniowej obejmującej Budynek – do zarządcy Budynku. Plan Gospodarczy zawierał będzie dodatkowo opis sposobu i terminów rozliczenia tych zaliczek z ich płatnikami (według faktycznego ich wykorzystania / faktycznego opomiarowanego zużycia mediów). Informacja, w której Deweloper przedstawi Nabywcy do zapoznania się Plan Gospodarczy, będzie zawierała ponadto oświadczenie Dewelopera o oszacowaniu tych kosztów przez podmiot administrujący Budynkiem / zarządcę Budynku na poziomie odpowiadającym stawkom rynkowym na danym rynku lokalnym usług (w tym usług komunalnych) / dostaw mediów danego rodzaju. Plan Gospodarczy w części obejmującej okres przed nabyciem własności Lokalu nie będzie obejmował żadnych związanych z Nieruchomością Wspólną kosztów podatków / danin / innych opłat o charakterze publicznoprawnym, za wyjątkiem wynikającej z obowiązujących przepisów miejscowych opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wytwarzanymi przez mieszkańców. Na tej podstawie Nabywca podejmie i zakomunikuje Deweloperowi (w sytuacji typowej: przy umawianiu Odbioru Końcowego Mieszkania) swobodną decyzję czy jest zainteresowany objęciem Lokalu w posiadanie przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności.

- IV. Udostępnienie Lokalu Mieszkalnego na zasadach przewidzianych w ust. III powyżej może nastąpić pod warunkiem dokonania wszystkich wpłat z tytułu niżej zdefiniowanej Ceny (chyba że na dzień udostępnienia Lokalu Mieszkalnego wpłata przypadająca za dany etap nie będzie jeszcze wymagana zgodnie z treścią art. 8 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej) wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w płatnościach, a także dokonania dopłaty uzgodnionej przez strony dopłaty związanej z podwyższeniem standardu wykończenia Lokalu.
- V. Z dniem udostępnienia Lokalu Mieszkalnego Nabywcy, przechodzi na niego również ryzyko przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu niniejszej Umowy.
- VI. Podczas prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przeciwpożarowych, BHP, przepisów porządkowych oraz do wykonywania tych prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych osób. Ponadto Nabywca zobowiązany jest do uprzątnięcia odpadów budowlanych powstałych wskutek prowadzonych przez niego prac wykończeniowych oraz ponoszenia kosztów ich wywozu określonych w planie gospodarczym, w tym m.in. kosztów wynajmu kontenerów.
- VII. Nabywca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów za ewentualne szkody wyrządzone w Budynku oraz poza nim, w związku z prowadzonymi przez siebie pracami wykończeniowymi oraz przeprowadzką do Lokalu Mieszkalnego. Odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie prac wykończeniowych wykonywanych przez Nabywcę odbywa się na zasadzie ryzyka.
- VIII. Odbiór Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej ("Końcowy Odbiór Mieszkania"), nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku - jednak nie później niż do dnia «P.DataUPW» i po dokonaniu przez Nabywcę wszystkich wpłat z tytułu niżej zdefiniowanej Ceny z uwzględnieniem ewentualnej uzgodnionej przez strony dopłaty związanej z podwyższeniem standardu wykończenia Lokalu Mieszkalnego \ na podstawie protokołu przewidzianego przepisami ww. Ustawy ("Protokół Odbioru Końcowego Mieszkania"). Strony postanawiają, że termin Końcowego Odbioru Mieszkania został zastrzeżony na korzyść Dewelopera, co oznacza że przysługuje mu prawo wcześniejszego zakończenia budowy i wyznaczenia Końcowego Odbioru Mieszkania, w drodze zawiadomienia Nabywcy w sposób przewidziany niniejszą Umową. Deweloper prognozuje rozpoczęcie procedury obiorów lokali mieszkalnych w Budynku począwszy od daty «P.ZakPrzekazywanieLok».

- VIIIa. Wydanie Nabywcy Lokalu Mieszkalnego w posiadanie nastąpi do dnia «P.DataUPW», jednak nie wcześniej niż Końcowy Odbiór Mieszkania, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego Lokalu Mieszkalnego. Deweloper prognozuje rozpoczęcie procedury wydawania lokali mieszkalnych w Budynku w posiadanie nabywców począwszy od daty «P.ZakPrzekazywanieLok».
- IX. Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie Końcowego Odbioru Mieszkania listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym przez Dewelopera na adres Nabywcy wskazany w komparycji tego aktu notarialnego lub za pomocą poczty elektronicznej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę: «P.Email», z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem przed planowanym Końcowym Odbiorem Mieszkania, przy czym zawiadomienie Nabywcy będzie skuteczne w razie potwierdzenia proponowanego terminu przez Nabywcę w drodze informacji wysłanej na adres poczty elektronicznej Dewelopera: informacja@murapol.pl, lub w razie zaproponowania przez Nabywcę innego terminu dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego oraz potwierdzenia takiego terminu przez Dewelopera listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub za pomocą poczty elektronicznej. W przypadku nieuzyskania przez Dewelopera w terminie 7 (siedmiu) dni potwierdzenia przez Nabywcę terminu odbioru Lokalu Mieszkalnego oraz w przypadku niezłożenia przez Nabywcę własnej propozycji terminu Końcowego Odbioru Mieszkania, Deweloper może skierować do Nabywcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym na adres Nabywcy wskazany w komparycji tego aktu notarialnego, pisemne żądanie stawienia się do Końcowego Odbioru Mieszkania wskazujące termin odbioru Lokalu Mieszkalnego, wyznaczony nie wcześniej niż na 7 (siedem) dni od dnia doręczenia pisemnego żądania.
- Dodatkowo Nabywca podaje numer telefonu kontaktowego: «P.Telefon».
- X. Do Protokołu Odbioru Końcowego Mieszkania Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W protokole Strony odnotowują odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.
- XI. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Mieszkania doręczyć Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, pod rygorem uznania, iż Deweloper wady uznał.
- XII. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Mieszkania, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Nabywca powinien współdziałać z Deweloperem przy usuwaniu wad, w szczególności umożliwi dostęp do Lokalu Mieszkalnego.
- XIII. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w terminie, o którym mowa w ust. XII powyżej, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.
- XIV. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. XII powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca upoważniony będzie do wyznaczenia Deweloperowi nowego terminu na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.
- XV. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru Końcowego Mieszkania wyłącznie w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi jej uznania w Protokole Odbioru Końcowego Mieszkania.
- XVI. Odmowa dokonania Odbioru Końcowego Mieszkania, o której mowa w ust. XV powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 10 ust. III.
- XVII. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru Końcowego Mieszkania stosuje się przepisy ust.: XII-XIV, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady

istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniem w § 10 ust. I pkt 10) poniżej.

- XXVIII. W przypadku odmowy dokonania Odbioru Końcowego Mieszkania przez Nabywcę ze względu na wadę istotną, Strony ustalają nowy termin odbioru końcowego Lokalu Mieszkalnego umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed jego dokonaniem. Do powtórnego odbioru końcowego Lokalu Mieszkalnego stosuje się przepisy ust.: IX-XV powyżej i XXIV oraz XXVII poniżej.
- XIX. Odmowa dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego końcowego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego ("**Opinia**"). Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie Opinii w terminie miesiąca od dnia odmowy.
- XX. Bieg terminu, o którym mowa w § 10 ust. III poniżej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi Opinii.
- XXI. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w Opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.
- XXII. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej Lokalu Mieszkalnego koszty sporządzenia Opinii obciążają w całości Nabywcę, w przypadku zaś stwierdzenia takiej wady koszty Opinii obciążają w całości Dewelopera. Koszty sporządzenia Opinii Strony rozliczają najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
- XXIII. W zakresie Odbioru Końcowego Mieszkania, a nieopisanym w niniejszym paragrafie – stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy Deweloperskiej. Zaś w zakresie nieuregulowanym w przepisie art. 41 Ustawy Deweloperskiej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu Mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny o rękojmi.
- XXIV. W przypadku zalegania przez Nabywcę w wyznaczonym przez Dewelopera dniu końcowego odbioru Lokalu Mieszkalnego z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera z tytułu Ceny wynikającej z niniejszej Umowy, w tym z uwzględnieniem ewentualnej uzgodnionej przez Strony dopłaty związanej z podwyższeniem standardu wykończenia Lokalu Mieszkalnego wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w płatnościach, Deweloper nie ma obowiązku wydania Lokalu Mieszkalnego. Lokal Mieszkalny zostanie wydany Nabywcy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera przypadającym do 14 (czternaście) dni po uiszczeniu zaległych należności.
- XXV. Z chwilą uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku (w tym przedmiotowego Lokalu) Nabywca władający już przedmiotowym Lokalem uprawniony będzie do samodzielnego oddania go – jak właściciel - do korzystania osobom trzecim (np. w najem). W takim przypadku wyłącznie Nabywcy przysługują wpływy (przychody) z tego tytułu za cały okres, w którym jako posiadacz samoistny posiada on ważny tytuł prawny do przedmiotowego Lokalu, wynikający z niniejszej Umowy.
- XXVI. Za wszelkie prace wykonywane w Lokalu Mieszkalnym, po wydaniu w posiadanie Lokalu Mieszkalnego, Spółka nie odpowiada, a prace te Nabywca wykonuje na własną odpowiedzialność.
- XXVII. W razie wygaśnięcia bądź rozwiązania niniejszej Umowy po odbiorze Lokalu, w szczególności wskutek odstąpienia, Nabywca zobowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni zwrócić Deweloperowi Lokal w stanie z chwili odbioru, w tym oddać wszystkie posiadane przez niego komplety kluczy umożliwiających dostęp do Lokalu. W razie wykonania przez Nabywcę prac wykończeniowych w Lokalu przed zawarciem Umowy Przenoszącej Własność i wygaśnięcia bądź rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper może żądać przywrócenia Lokalu do stanu z chwili odbioru. Jeżeli przywrócenie do stanu poprzedniego nie nastąpi w terminie miesiąca od zgłoszenia żądania, Deweloper uprawniony jest do takiego przywrócenia Lokalu samodzielnie, na koszt Nabywcy, przy czym zobowiązany jest zwrócić Nabywcy wartość tych prac wykończeniowych, które pozostawi.

§ 8 - Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

- I. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:
1. Spółka pod firmą Murapol Real Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej - jako Deweloper - zawarła w dniu 2 października 2024 roku w Katowicach, umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, dalej jako: "**Umowa Rachunku Powierniczego**", którą to Umowę Rachunku Powierniczego zawarto z ING Bankiem Śląskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Katowicach ("**Bank**") oraz zgodnie z którą Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego PL nr 88 1050 1070 1000 0090 8412 6904 ("**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**") na rzecz Dewelopera w walucie PLN, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego z nabywców na indywidualnych subkontach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe oraz Ustawy Deweloperskiej,
 2. Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy jest jedynym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w myśl Ustawy Deweloperskiej, otwartym na potrzebę budowy Budynku w ramach zadania inwestycyjnego I - realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 3. z treści Umowy Rachunku Powierniczego oraz przepisów Ustawy Deweloperskiej wynika - między innymi - że:
 - Bank przyporządkowuje każdemu z nabywców subkonto Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zgodnie ze wskazaniem numeru subkonta Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zawartym w treści złożonej w Banku przez Dewelopera umowy deweloperskiej, zwany także dalej: "**Rachunkiem Wirtualnym**",
 - w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych.
- II. Nabywca nie ponosi kosztów związanych z otwarciem i utrzymaniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w tym subkonta przypisanego do Nabywcy.
- III. Nabywca wyraża zgodę na to, aby stosownie do treści § 20 Umowy Rachunku Powierniczego, bank ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, jako administrator danych osobowych - w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE - przetwarzał w bankowym zbiorze dane osobowe Nabywcy w celu realizacji Umowy Rachunku oraz realizacji zobowiązań wobec

Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, przy czym Deweloper poinformował Nabywcę, że zgodnie z treścią Umowy Rachunku Nabywca, którego dane osobowe są przetwarzane, ma prawo dostępu do treści swoich danych, ich poprawiania oraz przysługuje mu także prawo wniesienia pisemnego sprzeciwu wobec przetwarzania jego danych w celach marketingowych lub wobec przekazywania jego danych osobowych innemu administratorowi; a ponadto Bank otrzyma powyższe dane od Dewelopera na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej, dane są przetwarzane w celu realizowania wszelkich czynności bankowych, innych czynności stanowiących przedmiot działalności Banku i innych podmiotów, z którymi Bank zawrze umowy o współpracy; dane osobowe będą przekazywane wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa, jak również upoważnionym na podstawie zawartych przez Bank umów; **powyższe Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.**

Informacja Administratora Danych Osobowych sporządzona na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) ("**Załącznik 5**").

- IV. Deweloper na mocy art. 49 Ustawy Deweloperskiej zobowiązuje się do wyliczenia i odprowadzania od każdej Wpłaty Nabywcy na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy bezzwrotnej składki („**Składka**”) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („**DFG**”), stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), jako zabezpieczenie wypłaty środków pieniężnych Nabywcy w przypadkach wskazanych w Ustawie Deweloperskiej.
- V. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości **0,45%** (45/100 procenta) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1341) oraz wartości Wpłaty, a w przypadku, o którym mowa w § 9 ust. II Umowy - wartości wpłaty Dewelopera.
- VI. Deweloper dokonuje płatności Składki do Banku prowadzącego Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uiszczenia wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera.
- VII. Nabywca oświadcza, iż ma świadomość, że prawidłowe wykonanie przez Dewelopera obowiązku wskazanego w ust. IV powyżej jest uzależnione od zgodności wpłat Nabywcy na poczet Ceny na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (w tym zwłaszcza co do wysokości) z otrzymanym od Dewelopera zawiadomieniem o obowiązku dokonania danej wpłaty w związku z zakończeniem poszczególnych etapów realizacji prac budowlanych i w tym zakresie Nabywca zobowiązuje się do wykazania należytej staranności.

§ 9 - Cena

- I. Strony oświadczają, że:
 - 1. określają cenę Lokalu Mieszkalnego na kwotę brutto: **«P.CenaPrzedmiotu» zł («P.CenaPrzedmiotuSłownie»)** wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 8% (osiem procent) ("**Cena**"),
 - 2. Cena została ustalona w stosunku do powierzchni Lokalu Mieszkalnego, określonej w Projekcie Budowlanym.
- II. Pełnomocnik Dewelopera potwierdza wpłatę przez Nabywcę na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera kwoty **«P.OplataRezerwacyjna» zł («P.OplataRezerwacyjnaSłownie»)** brutto, która stanowi przedmiot zadatku w rozumieniu przepisu art. 394 Kodeksu cywilnego ("**Oplata Rezerwacyjna**" lub "**Zadatek**").
Deweloper zobowiązuje się do wpłaty Oplaty Rezerwacyjnej, w tym kwoty Zadatku - na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
- III. Nabywca zobowiązuje się dokonywać wszelkich dalszych wpłat na poczet Ceny za Lokal Mieszkalny na rachunek bankowy o numerze subkonta: **«P.Nr_Rachunku»** (subkonto) wskazanym zgodnie z

postanowieniami § 8 ust. II powyżej, który jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu art. 6 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z dalszym postępowaniem realizacji Zadania Inwestycyjnego I po zawarciu niniejszej Umowy i w następujących wysokościach wpłat ("Wpłaty") określonych procentowo, z zastrzeżeniem ust. IV - V poniżej:

«Harmonogram»

- «Opis» („Zaliczka «LP» na poczet ceny”) «Opis2»

- IV. **W odniesieniu do etapów Zadania Inwestycyjnego I niezakończonych jeszcze na datę zawarcia niniejszej Umowy ("Dalsze Etapy")** deklarowane przez Dewelopera w ustępie poprzedzającym daty ich ukończenia wynikają z urealnionych na dzień zawarcia niniejszej Umowy faktycznych postępów realizacji budowy będącej w toku i mogą tym samym odbiegać od terminów harmonogramu realizacji etapów (budowy) Zadania Inwestycyjnego I zawartego w Prospekcie Informacyjnym. Określone w ustępie poprzedzającym planowane daty zakończenia **Dalszych Etapów** nie stanowią zmiany harmonogramu realizacji etapów (budowy) Zadania Inwestycyjnego I zawartego w Prospekcie Informacyjnym, a ponadto nie stanowią terminów wymagalności płatności poszczególnych zaliczek (**Wpłat**) za **Dalsze Etapy**, lecz są one symulowanymi (przewidywanymi) datami zawiadomień Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu poszczególnego z **Dalszych Etapów**. Nabywca dokonuje Wpłaty na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy po faktycznym zakończeniu danego spośród **Dalszych Etapów** oraz po otrzymaniu od Dewelopera zawiadomienia o tym fakcie (w trybie opisanym w kolejnym ustępie), co jest uzależnione czasowo od faktycznych dalszych postępów i zaawansowania realizacji Zadania Inwestycyjnego I po zawarciu niniejszej Umowy. Powyższe nie dotyczy jednak płatności należnych za etapy Zadania Inwestycyjnego I już zakończone na dzień zawarcia niniejszej Umowy, których to termin wymagalności przewidziany został w niniejszej Umowie, w ustępie poprzedzającym.
- V. Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie zakończenia danego Dalszego Etapu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym przez Dewelopera na adres Nabywcy wskazany w komparycji tego aktu notarialnego lub za pomocą poczty elektronicznej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę: «P.Email». Nabywca jest zobowiązany dokonać Wpłaty w terminie 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia listu poleconego bądź otrzymania informacji na wyżej wymieniony adres poczty elektronicznej. Zastrzega się przy tym, że termin wymagalności zaliczki za którykolwiek z niezakończonych na dzień zawarcia Umowy etapów Zadania Inwestycyjnego I (Dalszych Etapów) nie będzie przypadał wcześniej aniżeli najpóźniejszy z powyżej wskazanych terminów wymagalności zaliczki za etap(y) Zadania Inwestycyjnego I już zakończony na dzień zawarcia Umowy.
- VI. Terminem zapłaty jest data wpływu środków na rachunek bankowy.
- VII. Wszelkie płatności dokonywane przez Nabywcę na poczet Ceny przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, a zgodnie z niniejszym paragrafem, będą miały charakter zaliczki na poczet tej zapłaty, z wyjątkiem kwoty Zadatku, która ma skutek określony w art. 394 Kodeksu cywilnego i wszystkie kwoty będą podlegać zaliczeniu odpowiednio na poczet Ceny w chwili zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.

§ 10 - Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej

- I. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:
1. jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
 2. jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub w jego załącznikach, w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy Deweloperskiej,
 3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
 4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej,

5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera informacji lub danych określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,
6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w § 4 Umowy, w terminie zastrzeżonym niniejszą Umową,
7. w przypadku gdy po wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub SKOK w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
8. gdy Deweloper nie posiada zgody banku, SKOK lub innego wierzyciela hipotecznego, na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub gdy Deweloper nie posiada zobowiązania banku, SKOK lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody o jakiej mowa w niniejszym punkcie (to jest gdy nie posiada żadnego z tych dokumentów), jeżeli istnieje obciążenie hipoteczne na Przedmiotowej Nieruchomości,
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,
10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego, którą Deweloper uznał za istotną w protokole końcowego odbioru Lokalu Mieszkalnego,
11. w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu Mieszkalnego w ramach powtórnego odbioru końcowego Lokalu Mieszkalnego i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego,
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520).
- II. W przypadkach, o których mowa w ust. I pkt: 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od jej zawarcia.
- III. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy (studwudziesto) termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.
- IV. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank lub kasę na rzecz Nabywcy zwrotu środków znajdujących się na subkoncie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
- V. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.
- VI. Uprawnienia Nabywcy do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, przewidziane w ust. I pkt.: 7) i 9) powyżej, powstaje w przypadku, gdy Deweloper w sytuacjach odpowiednio opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub SKOK w obowiązujących Dewelopera terminach, to jest:
 1. 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę dotychczas prowadzące ten rachunek. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank lub kasę prowadzące dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, w tym także w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaze mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej,
 2. 30 (trzydzieści) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a), b) lub c) Ustawy BFG, wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Dewelopera. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości powyższej informacji, o ile Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaze mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego,

że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej.

- VII. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 10) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, określonego stosownie do § 7 ust. XVII Umowy.
- VIII. W sytuacji odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, nastąpi pomiędzy Stronami rozliczenie i wzajemny zwrot świadczeń na zasadach ogólnych. Zwrot kwot przysługujących z tego tytułu Nabywcy (w tym Wpłat wpłaconych na subkonto Otwartego Mieszkankowego Rachunku Powierniczego) następuje niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera skutecznie złożonego przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy - na podany uprzednio przez Nabywcę rachunek bankowy w oświadczeniu woli o odstąpieniu od Umowy. Jeżeli Nabywca nie poda tego rachunku, środki zostaną zwrócone na rachunek bankowy z którego zostały wcześniej wpłacone na subkonto Otwartego Mieszkankowego Rachunku Powierniczego.
- IX. W przypadku braku zwrotu Wpłat w terminie określonym w ust. VIII powyżej przez Dewelopera, w sytuacji skutecznego odstąpienia przez Nabywcę od Umowy w przypadkach określonych w ust. I pkt.: 1) – 11) powyżej Deweloper przekazuje do Funduszu, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu Wpłat Nabywcy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy i dacie dokonania zwrotu tych Wpłat. Fundusz wypłaca Nabywcy Wpłaty w trybie art. 55 Ustawy Deweloperskiej po złożeniu przez Nabywcę wniosku oraz oświadczenia o wysokości środków zwróconych przez Dewelopera.
- X. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niezapłacenia przez Nabywcę Ceny w terminach lub wysokościach określonych w § 9 ust. III Umowy Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- XI. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do końcowego odbioru Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- XII. W sytuacjach wskazanych w ust.: X i XI powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia. Jednocześnie Deweloper będzie miał prawo zatrzymać otrzymany Zadek.
- XIII. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. I powyżej, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.
- XIV. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera nieodwołalną zgodę na wykreślenie niżej zdefiniowanego Roszczenia z Umowy Deweloperskiej z Księgi Wieczystej złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- XV. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust.: X i XI powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie niżej zdefiniowanego Roszczenia z Umowy Deweloperskiej z Księgi Wieczystej - w nieprzekraczalnym terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu wyłączenia Lokalu Mieszkalnego z obrotu rynkowego.
- XVI. Pod warunkiem odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy oraz niewyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie niżej zdefiniowanego Roszczenia z Umowy Deweloperskiej z Księgi Wieczystej w terminie wskazanym w ust. XV niniejszego paragrafu, Deweloper będzie uprawniony do wykreślenia tego roszczenia, na co Nabywca wyraża zgodę.
- XVII. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej zgodnie z niniejszym paragrafem, przez jedną ze Stron, Bank lub kasa niezwłocznie wypłaci Nabywcy przypadające mu środki, pozostałe na rachunku subkonto Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego po przedstawieniu następujących dokumentów:
 - 1. oświadczenia strony o odstąpieniu od niniejszej Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, sporządzonego w formie pisemnej z

podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień ust. XVIII niniejszego paragrafu,

2. dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej Stronie Umowy, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy,
 3. dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku lub kasie.
- Postanowienia te stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku – prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1080 ze zm.).
- XVIII. Bank lub kasa nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy lub rozwiązania Umowy w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w ust. XVII powyżej.
- XIX. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako Strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodnie pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku subkonta Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego przypisanym do Lokalu Mieszkalnego.
- XX. W sytuacji określonej w ust. XIX powyżej, Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zaewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku lub kasie w ciągu 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.
- XXI. W przypadku opóźnienia Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za Lokal Mieszkalny za każdy dzień opóźnienia w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności ("**Kara Umowna**"). Możliwość dalszego naliczania Kary Umownej ustaje w każdym z poniżej opisanych przypadków:
1. z dniem zawarcia pomiędzy Stronami Umowy Przeniesienia Własności,
 2. wraz z bezskutecznym upływem terminu wyznaczonego Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności pomimo doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej lub upływu okresu awizacji,
 3. z dniem doręczenia drugiej Stronie oświadczenia Strony o wykonaniu prawa odstąpienia od Umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- Powyższe nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Nabywcę odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- XXII. W przypadku, opóźnienia Nabywcy ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w § 9 ust. III Umowy, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) za każdy dzień opóźnienia Nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres opóźnienia. Przepisów Kodeksu cywilnego o odsetkach ustawowych za opóźnienie nie stosuje się.
- XXIII. Strony postanawiają, że żadna ze Stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z wyżej wymienionych kar lub odsetek, jeżeli przyczyną ich wystąpienia jest siła wyższa.

«CzyZapisKredyt»

- XXIV. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy złożysz kompletny i prawidłowo wypełniony wniosek kredytowy Nabywca otrzyma trzy negatywne decyzje kredytowe odmawiające przyznania kredytu na zakup przedmiotu niniejszej umowy przez trzy różne banki – Strony dokonają rozwiązania Umowy za porozumieniem stron, z jednoczesnym wyrażeniem przez Nabywcę zgody na wykreślenie niżej zdefiniowanego Roszczenia z Księgi Wieczystej, a wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny kwoty będą podlegać zwrotowi w terminie 60 dni od rozwiązania Umowy. Podstawy do rozwiązania umowy na warunkach jak w zdaniu pierwszym zaktualizują się w sytuacji przedłożenia przez Nabywcę trzech oświadczeń z różnych banków o odmowie udzielenia kredytu najpóźniej w terminie do dnia «DataZapisKredyt».

§ 11 - Realizacja Inwestycji

- I. Nabywca oświadcza, że wiadomym jest mu, iż w parterach Budynków mogą być zlokalizowane lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne, na co Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w Umowie Przeniesienia Własności. Powyższa zgoda obejmuje w szczególności zgodę na prowadzenie przez właścicieli bądź najemców tych lokali **działalności gospodarczej**, w tym działalności koncesjonowanej lub wymagającej zezwoleń (w tym sprzedaż alkoholi), umieszczenia logo i reklamy na ścianach zewnętrznych Budynków przylegających do tych lokali, zgodnych ze wzorem właściwym dla działalności właściciela lub najemcy lokalu oraz zamontowania w tych lokalach, a także na ścianach zewnętrznych Budynków przylegających do tych lokali wszelkich niezbędnych narzędzi i urządzeń koniecznych dla prowadzenia tej działalności w sposób nie zmniejszający funkcjonalności Lokalu Mieszkalnego.
- II. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę na:
 1. ustanowienie odpłatnego prawa użytkowania polegającego na posadowieniu przez Dewelopera na terenie Nieruchomości - w obrębie dachu lub elewacji budynku - przez czas oznaczony 25 (dwadzieścia pięć) lat swojego neonu reklamowego za wynagrodzeniem w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) rocznie za okresy faktycznego wykonywania tego prawa, płatnym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie dokumentu obciążeniowego wystawionego i doręczonego Deweloperowi przez Wspólnotę Mieszkaniową. Koszty utrzymania, konserwacji i użytkowania takiego nośnika, w tym koszty pobieranej przez niego energii elektrycznej obciążają uprawnionego. W razie zainstalowania neonu reklamowego, nie będzie on naruszał normalnego korzystania z Lokalu Mieszkalnego i z części wspólnych Nieruchomości Wspólnej,
 2. odpłatne usytuowanie na terenie Nieruchomości przez czas oznaczony ograniczony okresem obowiązywania rękojmi na ostatni wyodrębniony i zbyty przez Dewelopera lokal w obrębie Nieruchomości - wolnostojącej, podświetlanej, wielkogabarytowej tablicy reklamowej, która nie będzie zasłaniać okien Lokalu Mieszkalnego, za wynagrodzeniem rocznym w wysokości 100,00 zł (sto złotych), płatnym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie dokumentu obciążeniowego wystawionego i doręczonego Deweloperowi przez Wspólnotę Mieszkaniową. Koszty utrzymania, konserwacji i użytkowania takiego nośnika, w tym koszty pobieranej przez niego energii elektrycznej obciążają uprawnionego. Niniejsza zgoda obejmuje również możliwość ustanowienia odpłatnego prawa użytkowania w zakresie tablicy reklamowej określonej w zdaniu poprzedzającym, na wskazanych tam zasadach za wynagrodzeniem w wysokości 100,00 zł (sto złotych) rocznie za okresy faktycznego wykonywania tego prawa.
- III. Nabywca zobowiązuje się do wyrażenia zgody w Umowie Przeniesienia Własności na zawieranie przez Spółkę z innymi nabywcami umów o wyłączone korzystanie z przyległych do pozostałych lokali: balkonów/loggii/tarasów i ogródków przydomowych, a także innych fragmentów części wspólnych, które przewidziane są do oddania jako do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli poszczególnych lokali w obrębie Nieruchomości Wspólnej i oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości w stosunku do nich roszczeń z tego tytułu.
- IV. Nabywca nie ma prawa wstępu na teren budowy na Nieruchomości, a ograniczenie to wynika z przestrzegania zasad bezpieczeństwa na terenie budowy.
- V. Roboty wykończeniowe w pozostałych lokalach w Budynkach będą mogły być realizowane także w późniejszym terminie, niż roboty wykończeniowe w Lokalu Mieszkalnym.
- VI. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że będzie mógł użytkować przedmiot niniejszej Umowy Deweloperskiej po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- VII. Strony postanawiają, że wyłącza się możliwość przeniesienia przez Nabywcę na osobę trzecią jego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (dokonania całościowej cesji umowy po stronie Nabywcy, skutkującej zmianą kontrahenta Dewelopera).
- VIII. Wszelkie spory wynikające lub związane z niniejszą Umową, których nie można rozstrzygnąć w drodze wzajemnego porozumienia, będą rozstrzygane przez sąd powszechny.
- IX. O ile inaczej nie zastrzeżono w Umowie, wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy będą miały formę pisemną za potwierdzeniem odbioru i będą doręczane osobiście lub listownie na adresy podane w komparycji niniejszego aktu notarialnego. Strony mają obowiązek informowania się

wzajemnie, o każdej zmianie adresu do korespondencji. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu wszelka korespondencja będzie wysyłana na adres, o którym mowa powyżej.

- X. Strony ustalają następujący adres email Nabywcy: «P.Email», w celu przesyłania faktur elektronicznych potwierdzających dokonanie wpłat Nabywcy. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania faktur bez podpisu. W razie zmiany adresu e-mail, o którym mowa powyżej, Nabywca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia o nowym adresie. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku faktury wysyłane na adres podany powyżej będą uznawane za skutecznie doręczone.
- XI. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę na ustanowienie odpłatnego prawa użytkowania polegającego na posadowieniu na terenie Nieruchomości przez czas oznaczony ograniczony okresem obowiązywania rękojmi na ostatni zbyty przez Dewelopera zasób w obrębie Nieruchomości za wynagrodzeniem 100,00 zł (sto złotych) rocznie na podstawie dokumentu obciążeniowego wystawionego i doręzonego Deweloperowi przez Wspólnotę Mieszkaniową, za okres faktycznego wykonywania prawa - tymczasowego obiektu budowlanego - kontenera budowlanego służącego Spółce na potrzeby biurowe, z prawem swobodnego dostępu oraz korzystania z niego w sposób nieutrudniający korzystania z części Nieruchomości Wspólnej ani z poszczególnych lokali, w tym doprowadzenia niezbędnych mediów, przy czym koszty utrzymania tego kontenera i jego bieżących napraw (w szczególności koszty mediów rozliczane według układu pomiarowego) ponosić będzie Deweloper.
- XII. Nabywca zobowiązuje się Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę na czas oznaczony 4 (czterech) lat od daty wyodrębnienia pierwszego lokalu w jednym z Budynków na Nieruchomości na dokonanie, w ramach zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej przez Dewelopera, nieodpłatnych nasadzeń drzew w obrębie Nieruchomości Wspólnej oraz zapewnienie Deweloperowi dokonania nasadzeń, możliwości nieskrępowanego dostępu do tychże nasadzeń w każdym czasie, celem ich pielęgnacji oraz utrzymania żywotności.
- XIII. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę, aby Spółce jako właścicielowi nieruchomości sąsiednich służyło prawo nieodpłatnego podłączenia się do wszystkich mediów zrealizowanych w ramach budowy Budynków, a w szczególności do:
1. sieci centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 2. sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 3. sieci wodociągowej,
 4. sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
- lub przeprowadzenia dowolnych mediów przez Przedmiotową Nieruchomość przez Spółkę lub osobę przez nią wskazaną, takich jakie zostały zrealizowane w ramach budowy, **z jednoczesnym obowiązkiem ponoszenia przez przyłączonego odbiorcę kosztów wykonania przyłącza i zużycia mediów według układu pomiarowego.**

§ 12 – Pouczenia

Poinformowano Strony niniejszej Umowy o:

1. treści art. 21 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, z którego wynika między innymi, że Deweloper obowiązany jest na żądanie Nabywcy 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,
2. art. 23 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej zgodnie z którym, prospekt informacyjny wraz z jego załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej,
3. treści art.: 6, 8, 10, 11, 12, 16, 19, 20 ust. 1, 21 ust. 2, 22 ust. 1, 26 ust. 1, 39 ust. 2, 40 ust. 2, 41 ust. 14 i 16-18, 42, 44 ust. 2, 48 ust. 1 i 8, 55 ust. 6 i 10 oraz 59-61 Ustawy Deweloperskiej,
4. 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,
5. treści art. 64 Kodeksu cywilnego i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,
6. treści art. 94 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 t.j. z dnia 2017.12.11), z którego wynika między innymi, że załączniki do aktu notarialnego powinny być odczytane na żądanie Stron,

7. treści art. 16 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia,
8. o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla Lokalu Mieszkalnego, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497 z późn. zm.) i obowiązku przekazania tego świadectwa Nabywcy przez Dewelopera przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1) powołanej wyżej ustawy,
9. treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (tekst jedn.: Dz. U. 2016 poz. 1822 ze zm.), jak i treści art. 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o treści art. 626¹⁰ § 1¹, który stanowi, iż zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis, a także o treści art. 626¹⁰ § 1² Kodeksu postępowania cywilnego mówiącym, że na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie,
10. treści art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku, w tym w szczególności o tym, że:
 - a. administratorem danych osobowych jest Notariusz Katarzyna Gruszczyńska lub Notariusz Wojciech Gruszczyński, prowadzący Kancelarię Notarialną GGTC. Gruszczyński Notariusze Spółka Partnerska w Krakowie, przy ulicy Karmelickiej 68, nr telefonu: 126329165, adres e-mail: gruszczyńska@notariusz.krakow.pl,
 - b. podane dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 t.j. z dnia 2017.12.11) oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych,
 - c. odbiorcą danych osobowych będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe, określone przepisami ustaw związanych z dokonywanymi czynnościami notarialnymi,
 - d. podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym,
 - e. dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 lat licząc od dnia dokonania czynności, na podstawie art. 90 § 1 ustawy Prawo o notariacie.

§ 13 - Ujawnienie roszczenia w Księdze Wieczystej

- I. Pełnomocnik Dewelopera **wyraża zgodę** na wpis w Księdze Wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy Deweloperskiej na rzecz Nabywcy.
- II. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wykreślenie na wniosek złożony przez Dewelopera z Księgi Wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy Deweloperskiej ("**Roszczenie z Umowy Deweloperskiej**") - w przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy Deweloperskiej, w szczególności w przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej Umowy Deweloperskiej.
- III. Nabywca wyraża zgodę na wydzielenie - z Księgi Wieczystej w stanie wolnym od Roszczenia z Umowy Deweloperskiej: innych lokali niż Lokal Mieszkalny oraz nieruchomości innych niż Nieruchomość Wspólna.
- IV. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje notariusza i jednocześnie żąda, aby notariusz wykonując obowiązek złożenia wniosku - działając na podstawie art. 79 pkt 8a) oraz art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. 1991 Nr 22 poz. 91 z późn. zm.) - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego dla

Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku obejmującego żądanie, na podstawie niniejszej Umowy Deweloperskiej - aby powołany Sąd - wpisał w dziale III księgi wieczystej o nr KR1P/00661229/7 - roszczenie wynikające z niniejszej Umowy Deweloperskiej o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego na rzecz [____],

oraz przesłał do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.

Za złożenie wniosku wieczystoksięgowego pobiera się:

- a) opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (tekst jedn.: Dz.U. 2020 poz. 755 ze zm.) w kwocie: **150,00 zł** (od wpisu roszczenia z Umowy Deweloperskiej w Księdze Wieczystej),
- b) opłatę notarialną na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tekst jedn.: Dz. U. 2020 poz. 1473) w kwocie **200,00 zł**,
- c) podatek od towarów i usług na podstawie art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jedn.: Dz. U. 2021 poz. 685 ze zm.) w stawce 23% w kwocie **46,00 zł**,

to jest kwotę łączną **396,00 zł** – płatnej, zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej przez Strony w częściach równych – a pobrana kwota będzie zaewidencjonowana pod numerem Repertorium złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

§ 14 - Załączniki

Załącznikami do niniejszej Umowy Deweloperskiej są:

- plan zagospodarowania terenu zawierający obrys Przedmiotowej Nieruchomości i usytuowania Budynków - Załącznik 1,
- rzut poziomy Lokalu Mieszkalnego - Załącznik 2,

«ZalGaraz1»

- rzut poziomy kondygnacji -1 hali garażowej - Załącznik 2A,

«ZalKomorka»

- rzut poziomy kondygnacji - Załącznik 2B,
- Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami - Załącznik 3,
- standard, wyposażenie i wykończenie Lokalu Mieszkalnego - Załącznik 4,
- kopia Umowy Rachunku Powierniczego - Załącznik 5,
- Informacja Administratora Danych Osobowych Banku - Załącznik 6,
- kopie Promesy Banku 1 oraz Promesy Banku 2 – Załącznik 7,
- Modelowy Plan Gospodarczy – Załącznik 8,
- Wzór projektu pełnomocnictwa dot. ustalenia prawidłowej wielkości udziałów w Nieruchomości Wspólnej – Załącznik 9.

§ 15 - Koszty

- I. Koszty niniejszej Umowy oraz jej wypisów w dniu dzisiejszym ponoszą - zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - Strony w częściach równych, natomiast Nabywca ponosić będzie koszty Umowy Przeniesienia Własności.
- II. Strony oświadczają, że Spółka dokona przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, jako podatnik podatku od towarów i usług w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą zgodnie z

art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. 2020 poz. 1473), dokonała zgłoszenia rejestracyjnego zgodnie z art. 96 tej ustawy i będzie podatnikiem podatku od towarów i usług w związku z Umową Przeniesienia Własności.

III. Pobrano:

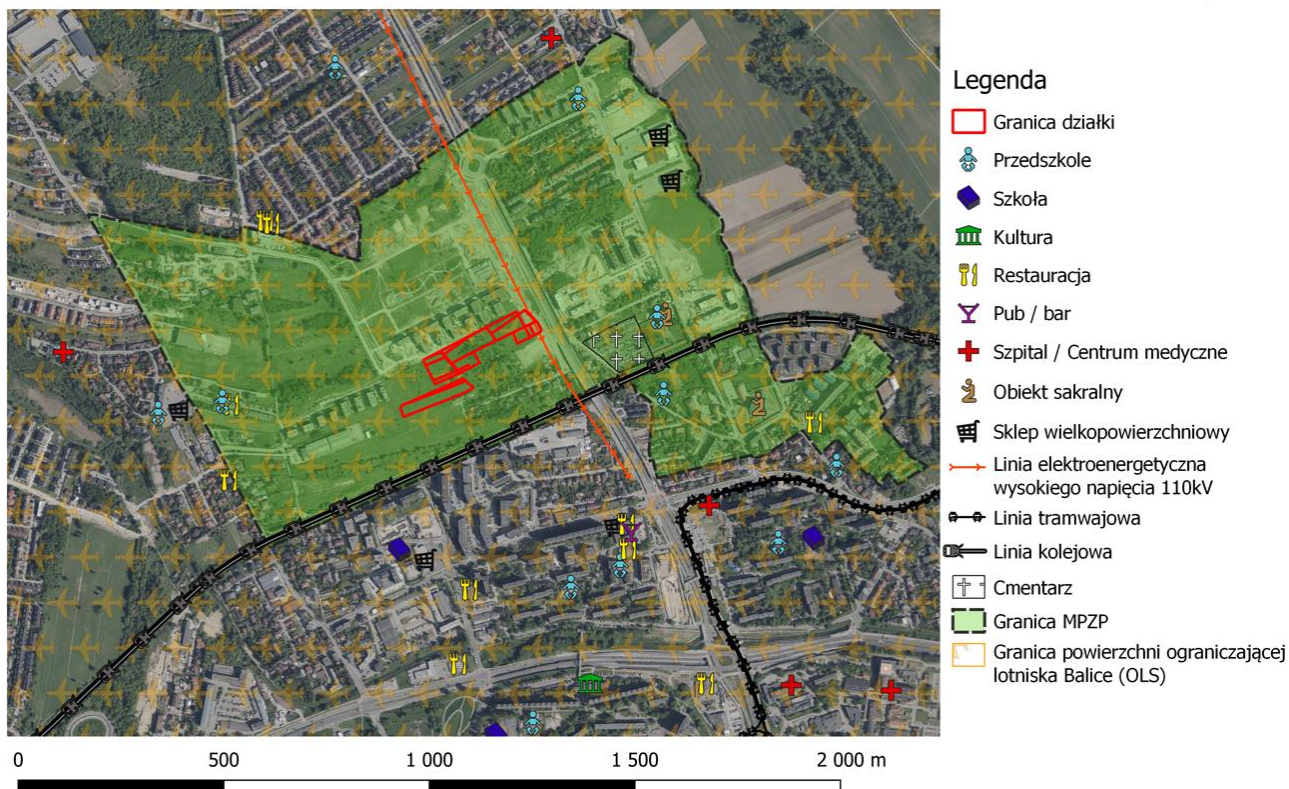
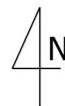
1. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1, 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tekst jedn.: Dz. U. 2020 poz. 1473) w kwocie: [____],00 zł - płaćną przez Dewelopera i Nabywcę w kwotach po [____],00 zł,
2. podatek od towarów i usług na podstawie art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jedn.: Dz. U. 2020 poz. 1473) w stawce 23% w kwocie: [____],00 zł - płaćny przez Dewelopera i Nabywcę w kwotach po [____],00 zł.

Łącznie pobrano: [____],00 zł ([____]).

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Załącznik nr 4 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia

Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji na działkach 180/5, 181/8, 182/12, 183/10, 185/12, 184, 304/4, 304/6, 301, 302, 300/8, 314/3, 314/4, 300/9, 315/7 i 299/9 przy ul. Pękowickiej w Krakowie i jego otoczenia z zaznaczeniem istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich





UwAGA: Powierzchnia liczona wg PN-ISO 9836. Na etapie projektu wykonawczego i realizacji obiektu mogą wystąpić korekty w powierzchni lokali i układzie ścian, powierzchnia liczona w stanie wykonanym. Do obliczeń przyjęto 1,5cm tynku.

Podane na karcie powierzchni ogródków stanowią jedynie przybliżone wartości i mogą one ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji. W obrębie ogródków mogą być realizowane nasadzenia w postaci nasadzeń do ziemi lub w donicach. Eventualnie może zostać zastosowany inny sposób wytyczenia ogródków. Klienci zobowiązani są każdorazowo do udostępnienia ogródków w celu przeprowadzenia napraw i kontroli instalacji, które znajdują się na ich terenie, w tym pod ich powierzchnią.