

*niniejszy PROJEKT jest chroniony prawami autorskimi przysługującymi Kancelarii Notarialnej Joanny Długopolskiej-Pliszka, Jakuba Biernata S. C.*

**Repertorium A numer            /2021**

## AKT NOTARIALNY

Dnia ... marca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (...03-2021) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ul. Szewskiej nr 22, przed Notariuszem **Joanną Długopolską-Pliszka/dr Jakubem Biernatem** stawili się:-----

**1. Pani Aneta WAȚTOR**, córka Leszka i Violetty, zamieszkała:....., PESEL: ....., **działająca w imieniu spółki pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu** (adres: 32-095 Iwanowice, Zalesie nr 66A, REGON: 382677318, NIP: 6821780031, **adres do korespondencji: 31-571 Kraków, ul. Lema nr 32/LU1**), zwanej dalej „Spółką”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000774197, jako pełnomocnik, a to zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pobraną dnia .. 2021 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym i na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przed Notariuszem w Krakowie dr. Jakubem Biernatem w dniu 16 lutego 2021 roku, za numerem Rep. A 445/2021, zwana dalej: **pełnomocnikiem lub pełnomocnikiem Spółki**.-----

**2. Pani**, córka ..... i ....., zamieszkała:, PESEL: ....., **adres do korespondencji:** .....,-----

**3. Pan**, syn ..... i ....., zamieszkały:, PESEL: ....., **adres do korespondencji:** .....,-----  
zwani dalej: **Nabywcą lub Nabywcami**.-----

Tożsamość Stawających Notariusz ustalił/a na podstawie dowodów osobistych serie i numery: ad 1) ..... , ad 2) ....., ad 3) .....,-----

## UMOWA DEWELOPERSKA

I. Pełnomocnik działający w imieniu spółki pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka, na podstawie sporządzonych w tutejszej kancelarii notarialnej warunkowej umowy sprzedaży zawartej dnia 21 września 2020 roku, Rep. A nr 3056/2020 oraz umowy przenoszącej własność zawartej dnia 22 października 2020 roku, Rep. A nr 3907/2020, **jest właścicielem** nieruchomości położonej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 19, utworzonej z działek o numerach: **39/2, 39/4, 40/1, 40/3 oraz 40/5** o łącznej powierzchni **0,2793ha** (dwadzieścia siedem arów dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00507705/1**, w której to księdze:-----

1/ w dziale I-Sp. ujawniona jest, jako uprawnienie, nieograniczona w czasie, odpłatna (za jednorazowym wynagrodzeniem), na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00055360/6, służebność gruntowa, polegająca w szczególności na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 262/1, prawie parkowania na działce nr 262/1 w miejscach postojowych, prawie do wybudowania na działce nr 262/1 parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą związaną z utrzymaniem parkingu w należyтым stanie i oświadcza, że prawo użytkowania wieczystego jest ustanowione do dnia 04 grudnia 2030 roku,-----

2/ w dziale II własność wpisana jest na rzecz **spółki pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu**, REGON: 382677318, a to na podstawie powołanej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 21 września 2020 roku, Rep. A nr 3056/2020 oraz umowy przeniesienia własności z dnia 22 października 2020 roku, Rep. A nr 3907/2020,-----

3/ w dziale III ujawnione są dwie służebności przesyłu ustanowione rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz jedna służebność przesyłu ustanowiona na

rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie,-----

4/ w dziale IV ujawniono osiem wzmianek dotyczących wniosków Spółki o wpis następujących hipotek umownych:-----

a) celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego Spółce w dniu 17 lutego 2021 roku, na podstawie umowy o kredyt obrotowo-deweloperski nr 6276397/8/K/OB/21, z najwyższym i równym pierwszeństwem:-----

- hipoteki umownej do kwoty 8.500.000 zł (osiem milionów pięćset tysięcy złotych), na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, z równym pierwszeństwem wpisu z niżej opisanymi hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego, hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie oraz hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach,---

- hipoteki umownej do kwoty 13.940.000 zł (trzynaście milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych) na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Wieliczce, z równym pierwszeństwem wpisu z hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie oraz hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach,-----

- hipoteki umownej do kwoty 6.800.000 zł (sześć milionów osiemset tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie z siedzibą w Węgierskiej Górcie, z równym pierwszeństwem wpisu z hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego oraz hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach,-----

- hipoteki umownej do kwoty 2.380.000 zł (dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach z siedzibą w Gilowicach, z równym pierwszeństwem wpisu z hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego oraz

hipoteką umowną ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie,-----

b) hipoteki umownej do kwoty 1.700.000 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego Spółce w dniu 17 lutego 2021 roku, na podstawie umowy o kredyt rewolwingowy nr 6276397/9/K/RE/21, z drugim pierwszeństwem wpisu po wpisie wyżej opisanych hipotek ustanowionych z najwyższym i równym pierwszeństwem, celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego Spółce w dniu 17 lutego 2021 roku, na podstawie umowy o kredyt obrotowo-deweloperski nr 6276397/8/K/OB/21, a to hipoteki umownej do kwoty 8.500.000 zł (osiem milionów pięćset tysięcy złotych) ustanowionej na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, hipoteki umownej do kwoty 13.940.000 zł (trzynaście milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych) ustanowionej na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego, hipoteki umownej do kwoty 6.800.000 zł (sześć milionów osiemset tysięcy złotych) ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie oraz hipoteki umownej do kwoty 2.380.000 zł (dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych) ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach.-----

**II.** Pełnomocnik Spółki przedkłada:-----

a) wydruk księgi wieczystej KR1P/00507705/1 z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, według stanu na dzień ... lutego 2021 roku,-----

b) trzy wypisy z rejestru gruntów wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa dnia 26 stycznia 2021 roku, wg. stanu na dzień 26 stycznia 2021 roku, GD-10-6642.1214.2021, opatrzone adnotacją, że dokumenty te przeznaczone są do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z których wynika w szczególności, że położone w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 126104\_9.0019 P-19, działki nrnr: 39/4 o powierzchni 0,0934ha, 40/1 o powierzchni 0,0656ha, 40/3 o powierzchni 0,1142ha oraz 40/5 o powierzchni 0,0057ha oznaczone są symbolem Bi - tj. inne tereny zabudowane, zaś działka nr 39/2 o powierzchni 0,0004ha oznaczona jest symbolem Tr - tj. tereny różne; z dokumentów wynika nadto, że działki te pozostają we władaniu spółki pod firmą LV Development spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu,-----

c) mapę ewidencyjną wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, dnia 26 stycznia 2021 roku, GD-10-6642.1214.2021, dla opisanych wyżej działek nrnr: 39/2, 39/4, 40/1, 40/3 oraz 40/5, położonych w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 0019,-----

d) ostateczną decyzję nr 947/6740.1/2020 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, dnia 26 czerwca 2020 roku, znak: AU-01-4.6740.1.357.2020.GPA, dla inwestora - Budmasz Marta Kowalczyk, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmujące zamierzenie budowlane: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażami podziemnymi, lokalem usługowym w budynku A, instalacjami wewnętrznymi, inst. wewn. na zewnątrz budynku wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 39/2, 39/4, 40/1, 40/3, 40/5, 262/1 obr. 19-Podgórze (...)”,-----

e) ostateczną decyzję nr 309/6740.5/2020 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, dnia 27 listopada 2020 roku, znak: AU-01-4.6740.5.338.2020.APE, przenoszącą za zgodą dotychczasowego inwestora na rzecz nowego inwestora tj. spółki pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu powołaną wyżej decyzją nr 947/6740.1/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku,-----

f) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą w dniu 01 lutego 2021 roku pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. - zwanym „Bankiem” a Spółką, z której wynika w szczególności, że bank otwiera na rzecz Spółki otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze, w walucie PLN, o numerach określonych w załączniku nr 1 do umowy rachunku, które to rachunki mogą być wykorzystane wyłącznie do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Spółce przez nabywców lokali mieszkalnych, w ramach inwestycji polegającej na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Przewóz w Krakowie. Z umowy tej wynika w szczególności, że Spółka ma prawo dysponować środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach wyłącznie w celu realizacji opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego, a wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach nastąpi pod warunkiem

potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia,-----

oraz okazuje:-----

g) zaświadczenie wydane przez Bank Polskiej Spółdzielczości spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie dnia 04 marca 2021 roku, ZRB/41/47/21, z którego wynika, że Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Wieliczce, Banku Spółdzielczego w Gilowicach z siedzibą w Gilowicach oraz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie z siedzibą w Węgierskiej Górcie udzielił spółce pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu:-----

a) kredytu obrotowo-deweloperskiego zgodnie z umową nr 6276397/8/K/21 z dnia 17 lutego 2021 roku, którego zabezpieczeniem jest:-----

- hipoteka umowna do kwoty 8.500.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. na przedmiotowej nieruchomości,-----

- hipoteka umowna do kwoty 13.940.000 zł, na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości.-----

- hipoteka umowna do kwoty 2.380.000 zł, na rzecz Banku Spółdzielczego w Gilowicach ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości,-----

- hipoteka umowna do kwoty 6.800.000 zł, na rzecz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości,-----

b) kredytu rewolwingowego zgodnie z umową nr 6276397/9/K/RE/21 z dnia 17 lutego 2021 roku, którego zabezpieczeniem jest hipoteka umowna do kwoty 1.700.000 zł, na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości.-----

Z zaświadczenia wynika również, że Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego, Banku Spółdzielczego w Gilowicach oraz Banku Spółdzielczego w Węgierskiej Górcie wyda pisemne Oświadczenia dla Nabywców, zawierające przyrzeczenia bezciężarowego odłączenia (wyłączenia) spod obciążenia hipotecznego lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej, pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę 100% ceny brutto ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na otwarty

mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.-----

III. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że:-----

- zgodnie z przedmiotem działalności przedsiębiorstwa określonym w umowie spółki prowadzi ona działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa wielomieszkaniowego i w ramach swej działalności **realizuje na opisaney wyżej nieruchomości utworzonej z działek o numerach: 40/1, 40/3, 39/2, 39/4 i 40/5 (dalej „Nieruchomość”)**, zgodnie z powołanymi wyżej decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa, przedsięwzięcie deweloperskie polegające w szczególności na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B, z garażami podziemnymi, obejmujących 6. kondygnacji naziemnych oraz kondygnację podziemną (dalej „Budynki”) wraz z infrastrukturą przy ul. Przewóz w Krakowie, położonych w centralnej części działek nr: 40/1, 40/3, 39/2, 39/4 i 40/5, z terminem rozpoczęcia prac budowlanych w dniu 09 listopada 2020 roku i z **przewidywanym terminem zakończenia prac budowlanych do dnia 30 kwietnia 2022 roku**, -----
- Spółka spośród środków ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej dalej „Ustawą”) zapewnia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, zaś na żądanie Nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,-----
- Spółka ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,---
- Bank wypłaci Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Spółkę,-----
- dla opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego sporządzony został prospekt informacyjny, -----

- opisane wyżej decyzje wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa są ostateczne i nie zostały zaskarżone,-----
- opisana wyżej Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej, za wyjątkiem opisanych wyżej służebności,-----
- w stosunku do Spółki nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, w tym egzekucyjne, które mogłoby być podstawą do odjęcia prawa użytkowania wieczystego lub posiadania, zaś Nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu Spółki,-----
- nieruchomość posiada dostęp do drogi tj. do ul. Przewóz,-----
- granice Nieruchomości są ustalone, nie były przedmiotem sporu, a ich stan prawny zgodny jest z ostatnim spokojnym stanem posiadania,-----
- na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem wyrazili zgodę wszyscy współnicy uprawnieni do prowadzenia spraw Spółki,-----
- udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, ani jego zakres nie uległ zmianie,---
- reprezentowana przez nią Spółka nie jest stroną postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego i nie pozostaje w likwidacji,-----
- z tytułu zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, nie korzystającym ze zwolnienia z tego podatku.-----

Nabywca oświadcza, że:-----

- został mu nieodpłatnie doręczony na trwałym nośniku informacji prospekt informacyjny dotyczący wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego i opisanego niżej lokalu wraz z załącznikami, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy,-----
- zapoznał się z treścią doręzonego mu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----
- informacje zawarte w doręczonym prospekcie informacyjnym i załącznikach nie uległy zmianie,-----



- Spółka przekazała mu szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym opisanego niżej lokalu mieszkalnego,-----

- został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Spółki z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniami finansowymi spółki dominującej za ostatnie dwa lata oraz projektem architektoniczno-budowlanym i oświadcza, iż nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń.-----

IV. Pełnomocnik Spółki oświadcza, iż w ramach wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowane zostaną/powstaną między innymi:-----

a) **lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ...** znajdujący się na .. piętrze w Budynku A/B przy ul. Przewóz w Krakowie, składający się z ..... o powierzchni użytkowej .. m<sup>2</sup> oraz **pomieszczenia przynależnego komórki lokatorskiej oznaczonej numerem roboczym .....** o powierzchni ....., położonej w kondygnacji podziemnej/na ..... piętrze budynku; częścią składową wskazanego lokalu, będzie przylegający do niego balkon/taras,-----

b) stanowiący część nieruchomości wspólnej garaż wielostanowiskowy znajdujący się w kondygnacji podziemnej (-1) w Budynku A/B przy ul. Przewóz w Krakowie, obejmujący 11/16 stanowisk postojowych, w tym **stanowisko postojowe oznaczone numerem roboczym .....**,-----

a to zgodnie z rzutami objętymi projektem informacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy,-----

c) 48 zewnętrznych (naziemnych) miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej oraz na nieruchomości utworzonej z działki nr 262/1, objętej księgą wieczystą KR1P/00055360/6, względem prawa użytkowania wieczystego której spółce przysługuje opisana wyżej służebność gruntowa,-----

a to zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.-----

V. Pełnomocnik Spółki oraz Nabywcy oświadczają, iż zawierają, w trybie przepisów powołanej wyżej Ustawy, **umowę deweloperską**, na mocy której pełnomocnik działający w imieniu spółki pod firmą LV Development spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu oświadcza, że Spółka zobowiązuje się do wybudowania opisanego wyżej Budynku A/B przy ul. Przewóz w Krakowie, **ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym ....** położonego na .. piętrze Budynku A/B, składającego się z ..... o powierzchni użytkowej .... m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego - komórki lokatorskiej oznaczonej numerem .. o powierzchni .. m<sup>2</sup> znajdującej się w kondygnacji podziemnej/na ..... piętrze i **przeniesienia prawa własności tego lokalu**, wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, na Nabywców, zaś Nabywcy zobowiązują się do spełnienia na rzecz spółki świadczenia pieniężnego z tytułu nabycia prawa własności lokalu opiekującego na cenę w kwocie .... **zł brutto**, zwanego dalej **Ceną**, oświadczając, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej/jest stanu wolnego.-----

Pełnomocnik Spółki oświadcza, iż opisany wyżej lokal mieszkalny zostanie zbyty na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem akapitu poniżej.-----

Jeżeli na dzień zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy przedmiotowa Nieruchomość obciążona będzie hipoteką zabezpieczającą wierzytelność wynikającą z umowy kredytu, Spółka zobowiązana będzie do przedłożenia przy zawarciu umowy stosownego oświadczenia banku obejmującego zgodę na zwolnienie opisanego wyżej lokalu mieszkalnego z obciążenia wynikającego z hipoteki.-----

**VI.** Stawający oświadczają, że wskazana Cena obejmuje świadczenie z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, składającej się z części budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z opisaną wyżej działki, a także należny podatek od towarów i usług, którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent). Wysokość Ceny nie podlega waloryzacji i może ulec zmianie jedynie wskutek:-----  
- zmiany stawki podatku od towarów i usług, o której mowa w punkcie VII niniejszej umowy,-----

- zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, o której mowa w punkcie VIII niniejszej umowy.-----

**VII.** Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz spółki pod firmą LV Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu wskazaną Cenę w kwocie ..... zł przelewem na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: ....., w następujących ratach i terminach:-----

1/ kwotę ..... zł w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy,-----

2/ kwotę ..... zł w terminie do dnia -----

3/ kwotę ..... zł w terminie do dnia -----

4/ kwotę ..... zł w terminie do dnia odbioru lokalu, jednakże nie później niż do dnia 30 grudnia 2022 roku.-----

W razie opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat, Spółka uprawniona jest do żądania zapłaty od Nabywcy odsetek ustawowych za opóźnienie.-----

W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, Cena ulegnie modyfikacji w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. Jednakże w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrośnie, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę o zmianie stawki podatku od towarów i usług. W razie odstąpienia:-----

- bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki znajdujące się na rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,-----

- Spółka wypłaci Nabywcy wpłaconą kwotę pomniejszoną o kwotę wypłaconą przez bank, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,----- przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.-----

**VIII.** Strony postanawiają, że faktyczna powierzchnia lokalu mieszkalnego może różnić się od powierzchni lokalu określonej wyżej i zostanie ustalona w drodze obmiaru dokonanego po zakończeniu budowy zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997. Różnica ta zostanie odpowiednio skorygowana w umowie zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy.-----

Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od powierzchni określonej wyżej, to wysokość świadczenia pieniężnego Nabywcy zostanie odpowiednio skorygowana o powierzchnię różnicy, przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego na kwotę ..... **brutto**, a Spółka bądź Nabywca dokona wpłaty kwoty należnej z tytułu powstałej różnicy na rachunek drugiej strony w terminie do dnia zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy.-----

W razie, gdy powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmianie na skutek wprowadzenia przez Nabywcę indywidualnych zmian w aranżacji lokalu, wówczas przedstawione wyżej zasady korekty wysokości świadczenia pieniężnego nabywcy nie będą miały zastosowania.-----

**IX.** Umowa, na mocy której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na Nabywcę zawierana w wykonaniu niniejszej umowy, zwana dalej **Umową Końcową**, zostanie zawarta nie później niż 90 dni od dnia odbioru lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu przez Spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny, nie później jednak niż w terminie **do dnia 30 grudnia 2022 roku**.-----

O planowanym terminie i miejscu zwarcia Umowy końcowej Spółka zawiadomi Nabywcę mailowo lub telefonicznie, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.-----

**X.** Udziały w nieruchomości wspólnej zostaną określone po zakończeniu budowy, zgodnie z ustawą o własności lokali, a ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie powoduje zmiany wysokości Ceny.-----

**XI.** Lokal zostanie zbyty na rzecz Nabywcy bez wykończenia, a jego standard oraz standard wykonania budynku wraz z infrastrukturą określa prospekt informacyjny. Cena nie obejmuje elementów umeblowania i wyposażenia lokalu przedstawionych na załączniku do tego prospektu stanowiących przedstawienie przykładowej możliwości wyposażenia lokalu.---

Stawający ustalają, że wszelkie roboty dodatkowe i zamiennie nie objęte projektem budowlanym, Spółka wykona wyłącznie na podstawie pisemnego polecenia Nabywcy w oparciu o dostarczony przez Nabywcę i zatwierdzony przez strony oraz projektanta budynku projekt wykonawczy, zaś rozliczenie

wykonanych robót dodatkowych i zamiennych nastąpi na podstawie kosztorysu wykonawczego, uzgodnionego przez obie strony.-----

**XII.** Spółka zobowiązuje się wydać Nabywcy lokal mieszkalny w terminie do dnia zawarcia Umowy Końcowej, przed jej zawarciem (**odbior lokalu mieszkalnego**), na podstawie pisemnego protokołu sporządzonego w obecności obu stron. O planowanym odbiorze lokalu Spółka zawiadomi Nabywcę mailowo lub telefonicznie, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.-----

W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę którejkolwiek z wymagalnych rat Ceny odbiór lokalu ulegnie przesunięciu do czasu ich uiszczenia. Dopiero po ich uiszczeniu Spółka dokona zawiadomienia Nabywcy o odbiorze lokalu.-----

**XIII.** Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z planem zagospodarowania terenu obejmującego nieruchomość wspólną oraz nieruchomość utworzoną z działki nr 262/1, objętą księgą wieczystą KR1P/00055360/6, względem prawa użytkowania wieczystego której spółce przysługuje opisana wyżej służebność gruntowa, a także planowanymi technologiami wykonania budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Nadto, Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż ze względów bezpieczeństwa do momentu odbioru lokalu wstęp na teren budowy możliwy jest wyłącznie za zgodą kierownika budowy, w jego obecności lub obecności upoważnionego pracownika, przy zachowaniu stosownych przepisów.-----

**XIV.** Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w razie, gdyby:-----

a) niniejsza umowa nie zawierała elementów, o których mowa w art. 22 powołanej wyżej Ustawy,-----

b) informacje zawarte w niniejszej umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 powołanej wyżej Ustawy,-

c) spółka nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 powołanej wyżej Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----

d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, były niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym na dzień zawarcia niniejszej umowy,-----

e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawierał informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej Ustawy,-----  
w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.-----

Nadto, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w razie, gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Końcowej w terminie do dnia 30 grudnia 2022 roku, po bezskutecznym upływie uprzednio wyznaczonego Spółce przez Nabywcę 120-dniowego, dodatkowego terminu do zawarcia wskazanej umowy.-----

Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z niej wynikającego i złożone będzie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

Spółce przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w razie, gdyby:-----

a) Nabywca nie zapłacił Ceny w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot,-----

w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że brak zapłaty Ceny jest spowodowany działaniem siły wyższej,-----

b) Nabywca nie odebrał lokalu mieszkalnego albo nie zawarł Umowy Końcowej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

W razie odstąpienia dokonanego przez Spółkę, Nabywca zobowiązany będzie do przedłożenia Spółce, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu, zgody na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem kary umownej w kwocie 2.000 zł.-----

W razie odstąpienia od niniejszej umowy:-----

a) Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,-----

b) Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty, pomniejszone o kwotę zwróconą przez Bank, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, z tym zastrzeżeniem, iż:-----

- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Spółki, zwracana kwota powiększona będzie o karę umowną stanowiącą 5% (pięć procent) wpłaconych kwot,-----

- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, zwracana kwota pomniejszona będzie o karę umowną stanowiącą 5% (pięć procent) wpłaconych kwot.-----

W przypadku, gdy Bank nie wypłaci Spółce żadnych środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym i:-----

- dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Spółki, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot,-----

- dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot.-----

**XV.** Strony zobowiązują się do zawarcia umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, na mocy której w szczególności:-----

- Nabywcy jako właścicielowi lokalu mieszkalnego numer roboczy ... w Budynku A/B przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z opisanego wyżej stanowiska postojowego oznaczonego numerem roboczym .. znajdującego się w garażu wielostanowiskowym oraz prawo nieodpłatnego korzystania z dojazdu i dojścia do tego stanowiska postojowego, zaś właścicielom innych lokali przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z innych stanowisk postojowych znajdujących się w garażach wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach A i B oraz prawo nieodpłatnego korzystania z dojazdu i dojścia do tych stanowisk postojowych, na zasadach określonych w umowach zawieranych przez pozostałych współwłaścicieli ze Spółką,-----

- właścicielom innych lokali przyznane zostanie prawo wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z zewnętrznych (naziemnych) miejsc postojowych znajdujących się na nieruchomości wspólnej oraz prawo nieodpłatnego korzystania z dojazdu i dojścia do tych miejsc postojowych, na zasadach określonych w umowach zawieranych przez pozostałych współwłaścicieli ze Spółką, w tym w szczególności właścicielowi lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne znajdującego się w budynku A przyznane zostanie prawo wyłącznego nieodpłatnego korzystania z 6 (sześciu) miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej przy budynku A oznaczonych numerami od 1 do 6,-----  
na co Nabywca wyraża zgodę.-----

Nabywca złoży w Umowie Końcowej oświadczenie wchodzące w skład umowy o podział do korzystania o powyższej treści oraz udzieli Spółce pełnomocnictwa do zawarcia umowy o podział do korzystania na wyżej wskazanych warunkach oraz do zawarcia umów zmieniających umowę o podział do korzystania, z tym, że ewentualna zmiana nie będzie naruszać wyżej wskazanych uprawnień Nabywcy, a w pozostałym zakresie według uznania pełnomocnika, z zastrzeżeniem, iż Spółka będzie mogła być inną stroną dokonywanej czynności prawnej, będzie mogła reprezentować inne strony dokonywanej czynności prawnej oraz będzie umocowana do udzielania dalszych pełnomocnictw, nadto Nabywca zobowiąże się do uzyskania takiego pełnomocnictwa od nabywcy lokalu na wypadek jego zbycia.-----

**XVI.** Strony postanawiają, że z dniem odbioru lokalu mieszkalnego, nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rzecz wskazanego przez spółkę zarządcy, a także wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z wydanego lokalu, w szczególności zaś będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów dostawy i zużycia wszelkich mediów do lokalu, jak również do nieruchomości wspólnej w części przypadającej na dany lokal.-----

Strony postanawiają nadto, iż w pierwszej umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu w ramach wskazanej inwestycji zarząd nieruchomością wspólną może zostać powierzony na okres nie dłuższy niż do dnia 01 grudnia 2023 roku na rzecz wskazanego przez Spółkę zarządcy.-----



- XVII.** Spółka zastrzega sobie możliwość:-----
- ustanowienia na Nieruchomości hipotek umownych na rzecz banku, celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu obrotowo-deweloperskiego oraz kredytu rewolwingowego udzielonych Spółce w związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
  - ustanawiania na Nieruchomości służebności gruntowych, w tym w szczególności służebności gruntowych przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów oraz służebności przesyłu,-----
  - zrzeczenia się, zniesienia bądź zmiany treści opisanej wyżej, a ujawnionej w dziale I-Sp. księgi wieczystej, służebności gruntowej polegającej w szczególności na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 262/1, prawie parkowania na działce nr 262/1 w miejscach postojowych, prawie do wybudowania na działce nr 262/1 parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą związaną z utrzymaniem parkingu w należytym stanie,-----
  - powiększenia nieruchomości wspólnej przez włączenie w jej skład części nieruchomości sąsiedniej,-----
  - dokonania zmian powołanego pozwolenia na budowę oraz dokumentacji projektowej będącej podstawą jego wydania, w tym projektu architektoniczno-budowlanego budynku. Wprowadzone zmiany nie mogą prowadzić do obniżenia jakości opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, jego konstrukcji lub wyposażenia ani prowadzić do zmniejszenia jego wartości użytkowej,-----
- zaś Nabywca nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń.-----
- XVIII.** Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Końcowej:-----
- a) wyrazi zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie przez Spółkę logo spółki, informacji o fakcie wybudowania budynku przez Spółkę oraz reklam Spółki na nieruchomości wspólnej - w szczególności na elewacji budynku, zgodnie z wytycznymi projektanta budynku,-----
  - b) wyrazi zgodę na ustanawianie lub zmianę służebności przesyłu i służebności gruntowych związanych z infrastrukturą i zapewnieniem dostarczania mediów do nieruchomości wspólnej,-----
  - c) wyrazi zgodę na podział nieruchomości wspólnej do korzystania na wyżej wskazanych warunkach,-----

d) wyrazi zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym w szczególności działalności gastronomicznej, usługowej i handlowej, w tym w zakresie handlu produktami spożywczymi, w tym alkoholem,-----

e) wyrazi zgodę na nieodpłatne umieszczenie przez każdorazowych właścicieli lokali lub podmioty prowadzące działalność gospodarczą w lokalach znajdujących się w budynku, oznaczenia ich działalności oraz reklam na terenie nieruchomości wspólnej.-----

**XIX.** Strony postanawiają, że wszelkie zawiadomienia związane z realizacją postanowień niniejszej umowy dokonywane będą na adresy stron podane w niniejszej umowie bądź mailowo lub telefonicznie:-----

a) dla Spółki na adres poczty elektronicznej: [biuro@lvdevelopment.eu](mailto:biuro@lvdevelopment.eu) i pod numerem telefonu: +48 604 190 700,-----

b) dla Nabywcy na adres poczty elektronicznej: ..... i pod numerem telefonu: +48 -----

**XX.** Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Spółki oraz na wykorzystywanie ich we wszystkich celach niezbędnych dla realizacji postanowień niniejszej umowy, a to zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych. -----

Stosownie do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony danych osobowych Nabywca potwierdza nadto otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa umowa deweloperska dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez Bank ..., który jest administratorem danych, a podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z przedmiotowej umowy.-----

**XXI.** Strony odpowiednio wnoszą i wyrażają zgodę, aby Notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego **wniosku o wpis w księdze wieczystej KR1P/00507705/1 obejmującego żądanie ujawnienia roszczenia** wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej w księdze wieczystej na rzecz Nabywcy i

oświadczają, że doręczenie zawiadomienia o dokonanym wpisie winno być dokonane na adresy stron wskazane w niniejszym akcie.-----

**XXII.** Notariusz poinformował/a o skutkach prawnych zawarcia niniejszej umowy, o skutkach prawnych ujawnienia roszczenia z niej wynikającego w księdze wieczystej, jak również o stosownych przepisach ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawy o własności lokali, a także o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o informacjach wskazanych w art. 13 rozporządzenia o ochronie danych osobowych, a nadto o skutkach prawnych ustanowienia opisaney wyżej służebności gruntowej polegającej w szczególności na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 262/1, prawie parkowania na działce nr 262/1 w miejscach postojowych, prawie do wybudowania na działce nr 262/1 parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą związaną z utrzymaniem parkingu w należytych stanie.-----

**XXIII.** Koszty związane z zawarciem tej umowy ponoszą strony po połowie, zaś koszty związane z zawarciem Umowy Końcowej ponosić będzie Nabywca.-

**Pobrano:**-----

1/ opłatę sądową, która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku o wpis w księdze wieczystej, dla Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych, zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 755 z późn. zm.) w związku z art. 7 § 2 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 z późn. zm.), wniesioną gotówką przez Nabywcę w kwocie: 75 zł, przelewem na rachunek bankowy tutejszej kancelarii przez Spółkę w kwocie: 75 zł, to jest łącznie w kwocie: **150 zł**,-----

2/ wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 2, 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie: ... **zł**,-----

3/ podatek od towarów i usług (VAT) od tego wynagrodzenia w stawce 23% zgodnie z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 106 z późn. zm.) w kwocie: ...zł.-----

**Ogółem pobrano: ... zł.-----**

Powyższe opłaty nie obejmują taksy notarialnej w kwocie 246 zł brutto należnej z tytułu dokonania czynności notarialnej polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wpis w księdze wieczystej.-----

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

*Nabywca ponosi połowę opłat związanych ze sporządzeniem aktu oraz połowę opłat za wypisy aktu notarialnego*