

**AKT NOTARIALNY**

Dnia \_\_\_\_\_ w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy \_\_\_\_\_  
nr 7/11, **przed notariuszem** \_\_\_\_\_, stawili się: -----

1. \_\_\_\_\_, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: \_\_\_\_\_,  
używająca pierwszego imienia, -----  
Pesel: \_\_\_\_\_, -----  
legitymująca się dowodem osobistym numer: \_\_\_\_\_, -----  
**działająca jako pełnomocnik w imieniu Spółki pod firmą: HENNIGER  
INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, pod adresem:  
31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41, REGON: 270509473, NIP: 6350000742,  
wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod  
numerem KRS: 0000599210 ("**Deweloper**" lub "**Spółka**"), zgodnie z informacją  
odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na  
podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym  
Rejestrze Sądowym według stanu na dzień \_\_\_\_\_, na podstawie  
pełnomocnictwa z dnia \_\_\_\_\_ roku, objętego aktem notarialnym  
sporządzonym przez notariusza w Krakowie Bartłomieja Zemana, Repertorium A  
nr \_\_\_\_\_, -----  
**adres do doręczeń Dewelopera: 31-351 Kraków, ulica Katowicka nr 41,**
2. \_\_\_\_\_, imiona rodziców: \_\_\_\_\_, według oświadczenia  
zamieszkała pod adresem: \_\_\_\_\_, używająca pierwszego imienia, -----  
Pesel: \_\_\_\_\_, -----  
legitymująca się dowodem osobistym numer: \_\_\_\_\_, -----
3. \_\_\_\_\_, imiona rodziców: \_\_\_\_\_, według oświadczenia  
zamieszkały pod adresem: \_\_\_\_\_, używający pierwszego imienia, -----  
Pesel: \_\_\_\_\_, -----  
legitymujący się dowodem osobistym numer: \_\_\_\_\_, -----  
ad 2) i ad 3) zwani dalej także: "**Nabywca**", -----  
Spółka oraz Nabywca zwani będą w dalszej części tego aktu również:  
"**Stronami**". -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości,  
których numery zostały powołane powyżej, przy ich nazwiskach. -----

**UMOWA SPRZEDAŻY**

- I. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
  1. Deweloper jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym co najmniej  
\_\_\_\_\_/100000 części nieruchomości położonej w województwie małopolskim,  
powiecie m. Kraków, gminie Kraków m., dzielnica Krowodrza, obręb ewidencyjny nr  
0040, utworzonej z działek numery: **567/20** obszaru 0,0947 ha (identyfikator  
działki 126102\_9.0040.567/20), **567/22** obszaru 0,5026 ha (identyfikator działki

126102\_9.0040.567/22) oraz **567/24** obszaru 0,0387 ha (identyfikator działki 126102\_9.0040.567/24) przy ulicy Aktorów 1 i Kompozytorów, łącznego obszaru 0,6360 ha, zwanej dalej również "**Nieruchomością**", dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1P/00600230/2** ("**Księga Wieczysta**"), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2014 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Waldemara Wajdę, Repertorium A nr 4958/2014, -----

2. w dziale I-O Księgi Wieczystej ujawniony jest budynek mieszkalny przy ulicy Aktorów 1 oraz informacja o wyodrębnionych lokalach, -----
3. w dziale I-Sp Księgi Wieczystej wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści przytoczonej w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy oraz uprawnienia wynikające ze służebności ustanowionych w niżej zdefiniowanej Umowie Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu, których treść przytoczona jest w **Załączniku nr 4**, -----
4. w dziale III Księgi Wieczystej wpisane są: -----
  - a. służebności o treści przytoczonej w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy, -----
  - b. podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, o treści jak w **Załączniku nr 3** do niniejszego aktu, na podstawie niżej zdefiniowanej Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu, -----
  - c. roszczenia z dokonanego podziału do korzystania, jak również wzmianki dotyczące wniosków o wpis roszczeń z dokonanego podziału - niedotyczące przedmiotu niniejszej umowy, -----
  - d. służebność przesyłu oraz służebności gruntowe ustanowione w niżej zdefiniowanej Umowie Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu, o treści przytoczonej w **Załączniku nr 4** do niniejszego aktu, -----
5. dział IV Księgi Wieczystej wolny jest od wpisów obciążeń i wzmianek o wnioskach, --
6. nadto w działach: I-O, II i III ujawnione są wzmianki o wnioskach wieczystoksięgowych złożonych w związku z zawarciem umów sprzedaży, niedotyczących przedmiotu niniejszej umowy. -----

**II.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza ponadto, że w dniu 26 lipca 2022 roku zostały zawarte ustanowienie odrębnej własności lokali, umowa przeniesienia własności oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności, objęte aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie Annę Paszkiewicz, Repertorium A nr 4438/2022 ("**Umowa Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu**"), zgodnie z którą, między innymi: -----

1. został dokonany podział do korzystania z niżej zdefiniowanej Nieruchomości Wspólnej, o treści jak w **Załączniku nr 3** do niniejszego aktu, -----
2. zostały ustanowione: służebność przesyłu oraz służebności gruntowe o treści przytoczonej w **Załączniku nr 4** do niniejszego aktu. -----

**III.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na Nieruchomości Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie [w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku poz. 1445)], polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym dwupoziomowym, usługami w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami wewnętrznymi, przy ulicy Aktorów nr 1, o ośmiu kondygnacjach nadziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych, z wielostanowiskowym garażem podziemnym na poziomie „-1” i „-2” oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (zwanego dalej "**Budynkiem**"), o łącznej powierzchni użytkowej lokali w Budynku wynoszącej **10.493,41 m<sup>2</sup>** oraz o powierzchni

**części wspólnych budynku (niestanowiących lokali przeznaczonych do ustanowienia ich odrębnej własności, z pominięciem powierzchni klatek schodowych oraz szybów windowych) wynoszącej 8.145,19 m<sup>2</sup>, -----**

2. Budynek został wybudowany w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, na podstawie ostatecznej decyzji numer 169/6740.1/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2018 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę, dotyczącej zamierzenia budowlanego pn: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, usługą oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami: wentylacji i oddymiania, c.o., źródła ciepła, wod.-kan., elektryczną i niskoprądową; przy ulicy Wizjonerów w Krakowie, budowany w etapach na działce nr 567/2, obręb 40 Krowodrza. ETAP V" ("**Decyzja Pozwolenia na budowę**"), zmienionej decyzją numer 1569/6740.1/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 października 2020 roku w sprawie zmiany decyzji pozwolenia na budowę numer 169/6740.1/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku ("**Decyzja Zmieniająca**") oraz uzupełniająco na podstawie decyzji numer 2426/6740.1/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2017 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę, -----
3. w Budynku znajdują się, między innymi, szczegółowo w niniejszej umowie opisane: -
  - a. Lokal Mieszkalny, położony na \_\_\_ kondygnacji (\_\_\_ piętrze) Budynku, oznaczony na rzucie stanowiącym **Załącznik nr 5** do tego aktu, z własnością którego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący \_\_\_\_\_/100000 części, ----
  - b. Garaż położony na poziomie -1 i -2 (kondygnacjach podziemnych) Budynku, niestanowiący odrębnego lokalu, w którym znajduje się, między innymi, 221 miejsc postojowych dla samochodów, jak również 82 komórki lokatorskie, -----
  - c. poza miejscami postojowymi na kondygnacjach podziemnych Budynku (w Garażu), na Nieruchomości znajduje się 7 (siedem) naziemnych miejsc postojowych zlokalizowanych na działce numer 567/20, przeznaczonych dla użytkowników i klientów lokali usługowych, znajdujących się na parterze Budynku, -----
4. obmiar powykonawczy lokali w Budynku został dokonany w oparciu o normę PN-ISO 9836/1997, na podstawie przedłożonej inwentaryzacji powykonawczej, -----
5. udziały w nieruchomości wspólnej, związane z poszczególnymi lokalami w Budynku w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego ustalone zostały zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048) ("**Ustawa o Własności Lokali**"), zaś nieruchomość wspólną stanowią, między innymi: prawo własności Nieruchomości (w tym – grunt zajęty przez ogródki przyporządkowane do lokali położonych na parterze), Garaż i inne pomieszczenia znajdujące się na poziomie -1 i -2 (kondygnacjach podziemnych) Budynku, klatki schodowe z komunikacją, fundamenty, ściany zewnętrzne (w tym – balkony), ściany wewnętrzne nośne, stropy, dach (w tym strop nad garażem, obejmujący również ogródki przyporządkowane do lokali położonych na parterze), piony (instalacje wod.-kan.), odpowiednie instalacje wewnętrzne i zewnętrzne, w tym urządzenia wentylacyjne ("**Nieruchomość Wspólna**"), -----
6. Nieruchomość - w zakresie udziału Dewelopera - wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich innych niż wyżej opisane, a także od należności publicznoprawnych wobec Skarbu Państwa bądź Gminy, w tym nie jest obciążona żadnymi długami i należnościami do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, w stosunku do Nieruchomości nie zostały wszczęte żadne postępowania egzekucyjne, -----

7. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Wizjonerów poprzez działki numery: 567/9, 567/10, 567/11 i 567/12 oraz poprzez działkę numer 567/3, przy czym dostęp do drogi publicznej poprzez powyższe działki zapewniony został w drodze służebności ujawnionych w dziale I-Sp Księgi Wieczystej, których treść przytoczona jest w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, --
8. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji, objętym uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji; nie znajduje się również na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5. ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, -----
9. Prezydent Miasta Krakowa decyzją nr 345/2017 z dnia 2 października 2017 roku wyraził zgodę na wyłączenie, między innymi, części Nieruchomości z produkcji rolnej, przy czym wnioskodawca został zwolniony z obowiązku uiszczenia należności jednorazowej, natomiast opłata roczna z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolne i nieleśne została ustalona na kwotę 4.395,07 zł, płatną przez okres 10 lat od momentu faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, a zatem na Nabywcę przejdzie, w odpowiedniej części, obowiązek uiszczania opłat rocznych w trybie art. 12 ustęp 4 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1326 z późn. zm.),-----
10. przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest w szczególności działalność deweloperska i z tytułu czynności objętych niniejszym aktem na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ("**VAT**") Spółka jest podatnikiem podatku VAT i nie korzysta ze zwolnienia od tego podatku, -----
11. do wyodrębnienia lokali w Budynku dochodzi sukcesywnie, w myśl przepisów art. 4 w związku z art. 8 Ustawy o Własności Lokali, wobec czego udział Spółki w prawie własności Nieruchomości jest sukcesywnie pomniejszany wobec zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali w Budynku, -----
12. dane Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie uległy zmianie, Spółka nie znajduje się w stanie likwidacji, ani nie została ogłoszona jej upadłość, jak również, że Spółka nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości ani też nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym zakresie, ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia, pełnomocnictwo, na podstawie którego działa w niniejszym akcie, nie wygasło, ani nie zostało odwołane, zaś zgodnie ze Statutem Spółki na dokonanie czynności prawnych objętych niniejszym aktem nie są wymagane żadne czynności korporacyjne Dewelopera, w tym nie jest wymagana uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki, ani Rady Nadzorczej. -----

**IV.** Pełnomocnik Spółki powołuje się na dokumenty przedłożone (okazane) do Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu: -----

1. Decyzję Pozwolenia na Budowę, -----
2. Decyzję Zmieniającą, -----
3. wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 17 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: GD-10-6642.9574.2022 dla położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna: Krowodrza, obręb ewidencyjny: 126102\_9.0040, K-40 działek numery: 567/20 przy ulicy Aktorów o powierzchni 0,0947 ha (użytek: dr), 567/22 przy ulicy Aktorów 1 o powierzchni 0,5026 ha (użytek: B) i 567/24 przy ulicy Kompozytorów, o powierzchni 0,0387 ha (użytek: dr),-----
4. wyrys z mapy ewidencyjnej wydany w dniu 22 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak sprawy: GD-10.6642.9574.2022, dla położonych

- w Krakowie, jednostka ewidencyjna: Krowodrza, obręb ewidencyjny: 0040, działek numery: 567/20, 567/22 i 567/24,-----
5. wypis z kartoteki budynków wydany w dniu 17 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: GD-10-6642.9574.2022, pozycja kartoteki budynków: 126102\_9.0040.G1004, zgodnie z którym – między innymi – na działce o oznaczeniu: 126102\_9.0040.567/22 położony jest budynek przy ulicy Aktorów 1, o powierzchni zabudowy: 1860 m<sup>2</sup>, o 8 kondygnacjach nadziemnych i 2 kondygnacjach podziemnych,-----
  6. zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki wydane w dniu 22 czerwca 2022 roku, znak: ROIK I.5121.51.2022.HSA, nr id. pisma: 15807.53423.73709, zgodnie z którym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zaświadcza, że nie wniósł, w terminie ustawowym, sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym dwupoziomowym, usługami w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami wewnętrznymi: wentylacji mechanicznej i oddymiania, c.o. – ciepło miejskie, wod.-kan., kanalizacji deszczowej, elektryczną i niskoprądową na działce nr 567/11, 567/12, 567/20, 567/21, 567/22, 567/24, 567/25, obręb 40, jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Aktorów 1 w Krakowie, ETAP V – wydruk dokumentu podpisanego podpisem elektronicznym ("**Dopuszczenie do Użytkowania**"),-----
  7. zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydane w dniu 15 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: BP-05.6727.2052.2022.MZI, zgodnie z którym działki numery: 567/20, 567/22 i 567/24 obr. 40 Krowodrza według stanu na dzień złożenia wniosku podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia" zatwierdzonego Uchwałą nr LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 roku, gdzie znajdują się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U – Teren Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej z Usługami,-----
  8. zaświadczenie wydane w dniu 13 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, znak: PI-04.6727.0748.2022, zgodnie z którym zaświadcza się, że działki ewidencyjne nr 567/20, 567/22 i 567/24, obręb 40, jednostka ewidencyjna Krowodrza, przy ulicy Aktorów w Krakowie znajdują się na obszarze, dla którego Rada Miasta Krakowa nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a także o ustanowieniu prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 485),-----  
oraz przedkłada:-----
  9. inwentaryzację architektoniczno-budowlaną **lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym oznaczonego numerem \_\_\_\_\_, adres inwestycji: Kraków, Aktorów 1**, sporządzoną według stanu na dzień 23 czerwca 2022 roku przez mgr inż. Tomasza Pietrzaka, stanowiącą załącznik do niżej przedłożonego zaświadczenia o samodzielności lokalu, zgodnie z którą lokal mieszkalny nr \_\_\_\_\_ położony jest na \_\_\_\_ **kondygnacji (\_\_\_\_ piętrze)** Budynku i składa się z: przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki, o łącznej powierzchni \_\_\_\_\_ **m<sup>2</sup> ("Lokal Mieszkalny")**,-----
  10. zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 7 lipca 2022 roku, znak: **AU-01-7.7120.\_\_\_\_\_.2022.MPS**, zgodnie z którym na podstawie przedłożonej dokumentacji sporządzonej przez mgr inż. Tomasza Pietrzaka – zawierającej inwentaryzację stanu istniejącego na dzień 23 czerwca

2022 roku zaświadcza się, że lokal mieszkalny, oznaczony nr \_\_\_\_\_, znajdujący się w budynku nr 1 przy ul. Aktorów w Krakowie, wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom określonym w art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, wobec czego stanowi samodzielny lokal. -----

- V. \_\_\_\_\_ wyjaśniają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. -----
- VI. Stawający oświadczają, że numer nabywanego Lokalu Mieszkalnego odpowiada numerowi roboczemu: \_\_\_\_\_ . -----
- VII. \_\_\_\_\_ działająca w imieniu Spółki oświadcza, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego na \_\_\_\_\_ kondygnacji (\_\_\_\_ piętrze) Budynku, oznaczonego na rzucie stanowiącym Załącznik nr 5 do tego aktu, z własnością którego związany jest udział w Nieruchomości Wspólnej wynoszący \_\_\_\_\_/100000 części, a następnie sprzedaje \_\_\_\_\_ Lokal Mieszkalny wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za cenę w kwocie \_\_\_\_\_ zł brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 8% ("Cena"), a \_\_\_\_\_ oświadczają, że Lokal Mieszkalny, za wskazaną Cenę kupują, do ich majątku wspólnego. -----
- VIII. Strony oświadczają, że Cena obejmuje również udział w gruncie oraz w całej infrastrukturze znajdującej się na przedmiotowej Nieruchomości. -----
- IX. 1. Pełnomocnik Spółki potwierdza, że cała Cena w kwocie \_\_\_\_\_ zł została już przez Nabywcę zapłacona, przelewem, na rachunek Dewelopera. -----  
lub  
1. Pełnomocnik Dewelopera potwierdza, że część Ceny w kwocie \_\_\_\_\_ -- została już przez Nabywcę zapłacona, zaś Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi pozostałą do zapłaty część Ceny w kwocie \_\_\_\_\_ przelewem, na rachunek Dewelopera nr **96 1240 6292 1111 0011 0400 8930**, w terminie do 3 (trzech) dni roboczych, a co do wykonania przyjętego obowiązku zapłaty w wyżej określonym terminie wraz z ewentualnymi ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty poddaje się egzekucji, wprost z tego aktu, stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----
2. Nabywca oświadcza, że akceptuje stosowanie przez Dewelopera faktur elektronicznych i upoważnia go do przesyłania faktur elektronicznych za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: \_\_\_\_\_ . -----
- X. Pełnomocnik Spółki zobowiązuje się do wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie Nabywcy \_\_\_\_\_ w dniu dzisiejszym, a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku wydania przedmiotu umowy w posiadanie w wyżej określonym terminie poddaje reprezentowaną Spółkę egzekucji, wprost z tego aktu, stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. Strony postanawiają, że z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie do Nabywcy należą wszelkie związane z nim korzyści i ciężary, co zostanie potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego. -----  
lub  
Nabywca oświadcza, że od dnia \_\_\_\_\_ roku jest w posiadaniu przedmiotu niniejszej umowy, zgodnie z podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym, a Strony postanawiają, że z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie do Nabywcy należą wszelkie związane z nim korzyści i ciężary. -----
- XI. Nadto Stawający oświadczają, że: -----

1. zgodnie z ustalonymi zasadami podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej: -
    - a. każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy - przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z przyległego do tego lokalu **balkonu/tarasu/ogródku**, oznaczonego na **Załączniku nr 5** do tego aktu,-----
    - b. każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej ze znajdującego się w kondygnacji **-1/-2** Budynku (w Garażu) **miejsca postojowego nr \_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_ m<sup>2</sup>** oznaczonego na rzucie kondygnacji Garażu, stanowiącym **Załącznik nr 6a/6b** do niniejszego aktu,-----
    - c. każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej ze znajdującej się w kondygnacji **-1/-2** Budynku (w Garażu) **komórki lokatorskiej nr \_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_ m<sup>2</sup>** oznaczonej na rzucie kondygnacji Garażu, stanowiącym **Załącznik nr 6a/6b** do niniejszego aktu, -----
    - d. **każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, jako położonego na ostatniej/przedostatniej kondygnacji Budynku – przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z miejsca na dachu Budynku oznaczonego na rzucie, stanowiącym **Załącznik nr 7** do niniejszego aktu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym montaż tych urządzeń, ich naprawa i konserwacja mogą być dokonywane wyłącznie przez wykwalifikowane osoby posiadające uprawnienia do prac na wysokości, -----**
    - e. **każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, jako położonego na pierwszej kondygnacji Budynku – przysługiwac będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z miejsca w Garażu oznaczonego na rzucie, stanowiącym **Załącznik nr 6a** do niniejszego aktu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, -----**
    - f. **każdorazowym właścicielom Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, jako położonego na drugiej, trzeciej, czwartej, piątej i szóstej kondygnacji nadziemnej Budynku oraz posiadającego balkon z pełną zabudową i wyposażonego w otwory w konstrukcji żelbetowej lub murowej Budynku, przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z części przestrzeni balkonu, w miejscu przygotowanego przepustu, wyłącznie jednak w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych, z obowiązkiem umieszczenia (oparcia) urządzeń na płycie balkonu i zakazem zawieszenia urządzeń na elewacji oraz na balustradzie, w szczególności z zakazem wykonywania jakichkolwiek otworów w elewacji, -----**
  2. Nabywca ma prawo do korzystania z Garażu wyłącznie w sposób nieutrudniający pozostałym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej dostępu i korzystania z pozostałych części tego Budynku, a zwłaszcza jego kondygnacji podziemnych, w szczególności w sposób niewpływający negatywnie na miejsca postojowe, komórki lokatorskie, ciągi komunikacyjne oraz części wspólne Nieruchomości, zwłaszcza instalacje, przy czym zabrania się zabudowy miejsc postojowych poprzez montaż bram, krat lub podobnych rozwiązań.-----
- XII.** Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższe zasady podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, jak również wyraża zgodę na to, iż jedynym

uprawnionym do wskazywania poszczególnym nabywcom lokali konkretnych części Nieruchomości Wspólnej, to jest balkonów, loggii, tarasów, ogródków przyległych do lokali parterowych, przestrzeni przyległych do lokali usługowych na cele obsługi ich klientów, miejsc na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, stanowisk postojowych w Garażu i komórek lokatorskich w Garażu, jak również naziemnych miejsc postojowych, innych niż będące przedmiotem niniejszej umowy, będzie Deweloper. Nadto Nabywca wyraża zgodę na ujawnienie w Księdze Wieczystej sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej przez każdego kolejnego nabywcę lokalu w Budynku odnośnie wyżej wymienionych części Nieruchomości Wspólnej oraz zrzeka się, bez prawa do osobnego wynagrodzenia, prawa do współkorzystania z Nieruchomości Wspólnej – tarasów, balkonów, loggii, ogródków, przestrzeni przyległych do lokali usługowych na cele obsługi ich klientów, miejsc na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich w Garażu oraz naziemnych miejsc postojowych, które nie zostały przekazane Nabywcy do wyłącznego korzystania lub współkorzystania. -----

- XIII.** Nabywca oświadcza, że: -----
1. przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z treścią Umowy Wyodrębnienia Pierwszego Lokalu zarząd nieruchomością wspólną na zasadzie art. 18 ustęp 1 Ustawy o Własności Lokali – powierzono na czas nieokreślony – Patrykowi Pruchnikowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą: Nieruchomości Pruchnik, ul. Dąbrowskiego 20/10, 30-532 Kraków, NIP: 795-243-39-51, Regon: 361848650 posiadającemu Licencję Zarządcy Nieruchomości Nr Lic. 25756 PESEL: 89100900636, -----
  2. przyjmuje do wiadomości, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie stosownie do treści Ustawy o Własności Lokali. Na żądanie zarządu (zarządcy) właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokali oraz do części Nieruchomości Wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w Nieruchomości Wspólnej, a także w celu wyposażenia Budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje zgodnie z treścią art. 13 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali. Nadto, w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokali i z części Nieruchomości Wspólnej oddanej jej do wyłącznego korzystania jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokale i części Nieruchomości Wspólnej oddanej jej do wyłącznego korzystania w celu usunięcia awarii, -----
  3. upoważnia i zobowiązuje zarząd Wspólnoty do przejęcia praw i obowiązków wynikających z zawartych przez dotychczasowego właściciela Nieruchomości umów związanych z prawidłową obsługą Nieruchomości Wspólnej, w szczególności umów przyłączeniowych do sieci, umów o serwisowanie względnie przeglądy urządzeń (zwłaszcza wind), umów o dostarczanie odpowiednich mediów, a w razie braku możliwości lub celowości przejęcia praw i obowiązków wynikających z zawartych umów – do zawarcia nowych umów, zapewniających prawidłową obsługę Nieruchomości Wspólnej, -----
  4. upoważnia i zobowiązuje zarząd Wspólnoty do zawarcia z właścicielami innych nieruchomości w ramach osiedla Mieszkaj w Mieście, znajdujących się w rejonie ulic Naukowców, Wizjonerów, Kompozytorów i Aktorów w Krakowie, umów o podziale kosztów eksploatacji i remontów wspólnej infrastruktury osiedla, to jest w szczególności wszystkich ogólnodostępnych elementów infrastruktury, względnie takich elementów infrastruktury, które mogą być wykorzystywane przez członków więcej niż jednej wspólnoty. -----



- XIV.** Nabywca oświadcza, że: -----
1. wyraża zgodę na dokonywanie zmian w dokumentacji architektoniczno-budowlanej Budynku w przypadku niezgodności ze stanem faktycznym, a w związku z tym na zmianę udziałów w Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z Ustawą o Własności Lokali,--
  2. wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia lokali lub części Nieruchomości Wspólnej, ---
  3. wyraża zgodę na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe w jedną nieruchomość lub na podział lokalu, -----  
z tym zastrzeżeniem, że zgody z punktów 2. i 3. powyżej nie dotyczą Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej Umowy, -----  
oraz wobec tego ustanawia Dewelopera pełnomocnikiem, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, do dokonania wszelkich niezbędnych czynności w związku z powyższymi sprawami, w tym do składania stosownych wniosków wieczystoksięgowych, do występowania w imieniu Nabywcy na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku w zakresie podejmowania uchwał w powyższych sprawach. -----
- XV.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nabywcy przysługują uprawnienia z rękojmi oraz inne uprawnienia wynikające z przepisów prawa. Reklamacje wymagają formy pisemnej, a Deweloper zobowiązany jest ustosunkować się do nich w terminie 14 dni. Wady obciążające Dewelopera usuwane są niezwłocznie, z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych. -----
- XVI.** Nabywca oświadcza, że: -----
1. przyjmuje do wiadomości, iż koncepcja architektoniczna przedmiotowego przedsięwzięcia architektonicznego (Budynku, jego otoczenia oraz całego osiedla) chroniona jest prawami autorskimi, a zmiany w elementach architektury i zagospodarowania terenu (w tym pergole, markizy, altany, wysięgniki, anteny satelitarne, wszelkie urządzenia na elewacji, zmiana koloru elewacji itp.), niezależnie od ewentualnych pozwoleń wymaganych przez przepisy prawa, wymagać będą zgody Dewelopera oraz projektanta Budynku, a przy zajęciu części wspólnych – zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, -----
  2. przyjmuje do wiadomości, iż Przedsięwzięcie deweloperskie wraz z dotychczas zrealizowanymi i planowanymi etapami Osiedla Mieszkaj w Mieście stanowi spójną koncepcję przestrzeni, mającej spełniać – oprócz funkcji mieszkaniowej – również inne funkcje i zaspokajać jego mieszkańcom także inne (poza mieszkaniowymi) potrzeby. W związku z powyższym Deweloper zawarł w dniu 20 lutego 2017 roku ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Naukowców 1, 3, 5 w Krakowie umowę w sprawie podziału kosztów utrzymania infrastruktury wspólnej Osiedla Mieszkaj w Mieście w Krakowie, na podstawie której koszty utrzymania urządzeń i części poszczególnych nieruchomości, służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców Osiedla Mieszkaj w Mieście lub członków niektórych wspólnot (lecz więcej niż jednej wspólnoty) będą dzielone na wszystkie Wspólnoty Mieszkaniowe, celem poniesienia przez wszystkich właścicieli lokali, którzy uprawnieni będą z tych urządzeń lub części nieruchomości korzystać. Planowane jest, aby kolejne wspólnoty stawały się stroną powyższej umowy niezwłocznie po ich powstaniu, -----
  3. przyjmuje do wiadomości, iż na parterze i pierwszym piętrze Budynku oraz na parterach budynków okolicznych zlokalizowane są lokale usługowe, które mogą być wykorzystywane na prowadzenie działalności handlowej lub usługowej (w tym medycznej, gastronomicznej, zwłaszcza restauracji, a także przedszkola czy żłobka) – i wyraża na to zgodę, jak również wyraża zgodę, aby: -----
    - w lokalach usługowych prowadzona była sprzedaż artykułów koncesjonowanych, zwłaszcza alkoholu, jak również nie sprzeciwia się, aby właściwy podmiot lub

podmioty uzyskały stosowne zezwolenia (koncesje) na sprzedaż artykułów koncesjonowanych, w tym alkoholu wszelkiego rodzaju oraz upoważnia zarząd wspólnoty mieszkaniowej do wyrażania zgody właścicielom lokali usługowych, ich najemcom lub posiadaczom na sprzedaż alkoholu wszelkiego rodzaju,-----

- właścicielom, najemcom lub posiadaczom lokali usługowych przysługiwało prawo dostosowania wejść lub wjazdów do tych lokali do profilu prowadzonej działalności, dla zapewnienia odpowiedniego standardu obsługi klientów i zapewnienia odpowiednich dostaw, w tym wykonania niezbędnych podjazdów, ramp lub innych elementów budowlanych,-----
- 4. przyjmuje do wiadomości, iż w sąsiedztwie Nieruchomości realizowane są oraz będą realizowane w przyszłości inwestycje, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego lub odpowiednimi przepisami,-----
- 5. wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej Umowy, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zarówno przez Dewelopera, jak i przez zarząd Nieruchomości Wspólnej i zarządcę Nieruchomości Wspólnej, jednocześnie upoważniając te podmioty do przechowywania jego danych osobowych.-----

**XVII.** Strony zgodnie postanawiają, że każda z nich upoważniona jest do wydania wypisu lub kopii wypisu niniejszej umowy zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (w tym zarządowi powierzonemu) oraz zarządcy Nieruchomości Wspólnej.-----

**XVIII. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----**

- 1. wydzielenie z księgi wieczystej nr KR1P/00600230/2 do nowej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_, położonego na \_\_\_\_\_ kondygnacji budynku nr 1 przy ulicy Aktorów w Krakowie, wyżej szczegółowo opisanego oraz o wpis w nowozałożonej księdze wieczystej:-----**
  - a. w dziale II własności na rzecz \_\_\_\_\_,-----
  - b. w dziale I-Sp, że z własnością tego Lokalu Mieszkalnego związany jest udział w Nieruchomości Wspólnej wynoszący \_\_\_\_\_/100000 części,-----
- 2. wpisanie w księdze wieczystej nr KR1P/00600230/2: -----**
  - a. w dziale II każdego z współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_ w udziale wynoszącym \_\_\_\_\_/100000 części, przy pomniejszeniu udziału Spółki,-----
  - b. w dziale III wpis uprawnienia wynikającego z dokonanego podziału do korzystania polegającego na tym, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_ - przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z miejsca postojowego nr \_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> położonego na poziomie -1/-2 Garażu oraz z komórki lokatorskiej nr\_\_ o pow. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> położonej na poziomie -1/-2 Garażu, oznaczonych na rzucie kondygnacji Garażu, stanowiącym Załącznik nr 6a/6b do niniejszego aktu, ----- oraz aby przesłał do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

**XIX. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony czynności notarialnej.**-----

**XX.** Notariusz zwrócił Stronom uwagę na treść przepisów art. 6 ust. 2, 3 i 4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, art. 56 Kodeksu karnego skarbowego a także ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Ustawy o Własności Lokali, jak również art. 6 ust. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz poinformował stawających o brzmieniu przepisu art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.----

**XXI.** Koszty sporządzenia niniejszego aktu, w tym opłatę sądową i koszty wypisów aktu, ponosi Nabywca. -----

**XXII.** Podatku od czynności cywilnoprawnych od niniejszej umowy sprzedaży nie pobrano na podstawie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 111), w związku z oświadczeniem Pełnomocnika Spółki, złożonym w ustępie III pkt 10 niniejszej umowy. -----

**XXIII.** Pobrano:-----

1. opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 1, art. 43 i art. 44 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1125), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego, w kwotach: 100,00 zł, 200,00 zł i 150,00 zł, -----

2. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1, 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie: \_\_\_\_\_ zł, -----

3. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931) w stawce 23% w kwocie: \_\_\_\_\_ zł. -----  
 Łącznie pobrano kwotę: \_\_\_\_\_.

Podane wyżej kwoty nie obejmują: -----

– wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie: 200,00 zł oraz należnego od tej kwoty podatku od towarów i usług w stawce 23% w kwocie: 46,00 zł, tj. łącznie w kwocie: 246,00 zł pobranego odpowiednio na podstawie § 16 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku oraz art. 41 i art. 146aa powołanej ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku), -----

– opłaty za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych elektronicznego wypisu aktu notarialnego pobranej na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 2651 ze zm.) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 378) w kwocie: 5,00 zł, -----

– kosztów wypisów/odpisów.-----

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