

KANCELARIA NOTARIALNA
Notariusz Dorota Tyczyńska-Grzeszyk,
Notariusz Iwona Krupińska,
Spółka Cywilna
ul. Dubois 12 lok. 16, 00-188 Warszawa
tel. (22) 635-05-11, (22) 635-44-66
NIP: 525-245-17-85



Repertorium A nr /2022

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.),
przed _____, notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przez nią Kancelarii
Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Stanisława Dubois numer 12 lokal 16, stawili się: ---

1) XZ, według oświadczenia zamieszkała/y: _____, ulica _____, legitymująca/y
się dowodem osobistym oznaczonym _____, ważnym do dnia _____ roku,
PESEL _____, -----

działająca/y w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Millanova Apartments spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 01-192 Warszawa,
ulica Leszno numer 14), **REGON: 381653853, NIP: 7010889800**, wpisanej do **Rejestru
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000751465**,
stosownie do okazanego przy niniejszym akcie wydruku informacji odpowiadającej
odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej w dniu **** 2022 roku, na
podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze
Sądowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 112, ze zm.), jako **pełnomocnik**, na
podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym,
sporządzonym dnia przez, notariusza w Warszawie, za numerem
Repertorium A, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie, udzielonego przez
Nezah Mashiah, Członka Zarządu tej spółki, uprawnionego w dacie udzielenia
pełnomocnictwa do jej samodzielnej reprezentacji, co potwierdzała okazana przy
powyższym akcie notarialnym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z
Rejestru Przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20
sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień
_____, -----

2) XZ, nazwisko rodowe _____, córka _____,
obywatelka Rzeczypospolitej Polskiej/ _____, urodzona w Polsce/ _____,
zamężna, według oświadczenia: zamieszkała: _____, ulica _____,
legitymująca się dowodem osobistym oznaczonym _____, ważnym do dnia
_____ roku, PESEL _____, -----

3) jej mąż ZZ, syn _____, obywatel Rzeczypospolitej Polskiej/ _____,
urodzony w Polsce/ _____, według oświadczenia zamieszkały:

_____, legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym _____,
ważnym do dnia _____ roku, PESEL _____.

Spółka pod firmą **Millanova Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** zwana będzie w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Spółką” lub „Deweloperem”. -----

_____ zwana/y będzie w dalszej części niniejszego aktu notarialnego również „Pełnomocnikiem Dewelopera”.-----

_____ zwani będą w dalszej części niniejszego aktu notarialnego również łącznie „Nabywcą”.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dowodów osobistych, których serie i numery powołane zostały przy nazwiskach, zaś stan cywilny Nabywcy na podstawie jego oświadczenia.-----

Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że pełnomocnictwo, będące podstawą jego działania do chwili obecnej nie wygasło, nie zostało odwołane bądź zmienione, zaś stan wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców dotyczących Spółki od pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie. -----

UMOWA DEWELOPERSKA, **/”UMOWA”/**

OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ORAZ NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH ZAPEWNIAJACYCH DOJAZD DO DROGI PUBLICZNEJ

§ 1.1. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że **Millanova Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest:**-----

1) właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, przy ulicy Łukasza Drewny, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 35/17 (trzydzieści pięć łamane przez siedemnaście), 35/18 (trzydzieści pięć łamane przez osiemnaście) i 35/19 (trzydzieści pięć łamane przez dziewiętnaście), w obrębie ewidencyjnym 1-06-67 (jeden – sześć – sześćdziesiąt siedem), o obszarze 2.442,00 m² (dwa tysiące czterysta czterdzieści dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00447741/2 („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero czterysta czterdzieści siedem tysięcy siedemset czterdzieści jeden łamane przez dwa), zwanej dalej „Nieruchomością 1”, -----

2) właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, przy ulicy Zapłocie, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 34/17 (trzydzieści cztery łamane przez siedemnaście), 34/18 (trzydzieści cztery łamane przez osiemnaście), 34/19 (trzydzieści cztery łamane przez dziewiętnaście) i 34/20 (trzydzieści cztery łamane przez dwadzieścia), o obszarze 0,2309 ha (dwa tysiące trzysta dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00528042/4 („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero pięćset dwadzieścia osiem tysięcy czterdzieści dwa łamane przez cztery), zwanej dalej „Nieruchomością 2”,-----

3) współwłaścicielem, w udziale 99/103728 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez sto trzy tysiące siedemset dwadzieścia osiem) części, nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 37/30 (trzydzieści siedem łamane przez trzydzieści), o obszarze 249,00 m² (dwieście czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA2M/00439142/4 („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy sto czterdzieści dwa łamane przez cztery), zwanej dalej również „Nieruchomością Drogową 1”,-----

4) współwłaścicielem, w udziale 5006/12966 części, nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, stanowiącej działki gruntu: nr ew. 37/1 (trzydzieści siedem łamane przez jeden), nr ew. 37/12 (trzydzieści siedem łamane przez dwanaście), nr ew. 37/21 (trzydzieści siedem łamane przez dwadzieścia jeden) oraz nr ew. 37/36 (trzydzieści siedem łamane przez trzydzieści sześć), o łącznym obszarze 2.427,00 m² (dwa tysiące czterysta dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA2M/00204336/5 („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero dwieście cztery tysiące trzysta trzydzieści sześć łamane przez pięć), zwanej dalej również „Nieruchomością Drogową 2”,-----

5) współwłaścicielem, w udziale 1/2 (jedna druga) części, nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 34/16 (trzydzieści cztery łamane przez szesnaście), o obszarze 259,00 m² (dwieście pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA2M/00501560/6 („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero pięćset jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt łamane przez sześć), zwanej dalej również „Nieruchomością Drogową 3”,-----

6) współwłaścicielem, w udziale 23/390 części, nieruchomości gruntowej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Wilanów, przy ulicy Łukasza Drewny, stanowiącej działki gruntu: nr ew. 35/6 (trzydzieści pięć łamane przez sześć), nr ew. 35/11 (trzydzieści pięć łamane przez jedenaście) oraz nr ew. 35/16 (trzydzieści pięć łamane przez szesnaście), o łącznym obszarze 651,00 m² (sześćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA2M/00191115/5** („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto piętnaście łamane przez pięć), zwanej dalej również „**Nieruchomością Drogową 4**”, -

7) współwłaścicielem, w udziale 3/140 (trzy sto czterdzieste) części, nieruchomości gruntowej, położonej **w województwie mazowieckim**, w powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, **w Warszawie**, dzielnicy Wilanów, stanowiącej **działki gruntu**: nr ew. **36/2** (trzydzieści sześć łamane przez dwa), nr ew. **36/5** (trzydzieści sześć łamane przez pięć), nr ew. **36/8** (trzydzieści sześć łamane przez osiem) oraz nr ew. **36/11** (trzydzieści pięć łamane przez jedenaście), **o łącznym obszarze 420,00 m²** (czterysta dwadzieścia metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA2M/00373539/3** („W” „A” dwa „M” łamane przez zero zero trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści dziewięć łamane przez trzy), zwanej dalej również „**Nieruchomością Drogową 5**”. -----

Nieruchomość Drogowa 1, Nieruchomość Drogowa 2, Nieruchomość Drogowa 3, Nieruchomość Drogowa 4 i Nieruchomość Drogowa 5 zwane będą w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także łącznie „**Nieruchomościami Drogowymi**”. -----

2. Na potwierdzenie powyższego oświadczenia przy niniejszym akcie notarialnym Pełnomocnik Spółki okazał: -----

1) odpis zwykły prowadzonej dla Nieruchomości 1 księgi wieczystej KW Nr WA2M/00447741/2, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. ____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:**-----

a) w dziale **I-O** tej księgi wieczystej dla wszystkich działek wpisano obręb ewidencyjny numer 1-06-67 oraz sposób korzystania dla wszystkich działek – R grunty orne, -----

b) w dziale **I-Sp** tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----

c) w dziale **II** tej księgi wieczystej, jako **właściciel** nieruchomości wpisana jest spółka pod firmą **GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (Deweloper przed zmianą nazwy) **w udziale wynoszącym 1/1 (jeden łamane przez jeden)**, na podstawie „Umowy sprzedaży” udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 21 stycznia 2019 roku, przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019, -----

d) w działach **III i IV** tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----

e) w księdze tej **wpisane są wzmianki**: w dziale **I-O** wzmianka Dz.Kw./WA2M/38647/22/1z dnia 09 września 2022 roku, dotycząca odłączenia części lub całości nieruchomości i przyłączenia do innej kw, zaś w dziale **II** wzmianka DZ. KW./WA2M/31355/22/1 z dnia 15 lipca 2022 roku, dotycząca innego wpisu w dziale II; w innych działach wzmianek nie ma;-----

2) odpis zwykły prowadzonej dla Nieruchomości 2 księgi wieczystej KW Nr WA2M/00528042/4, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku

(_____-2022r.), godz. _____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:**-----

a) w dziale **I-O** tej księgi wieczystej dla wszystkich działek wpisano obręb ewidencyjny numer 0667, 1-06-67 oraz sposób korzystania dla wszystkich działek – R grunty orne, -----

b) w dziale **I-Sp** tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----

c) w dziale **II** tej księgi wieczystej, jako **właściciel** nieruchomości wpisana jest spółka pod firmą **GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (Deweloper przed zmianą nazwy) **w udziale wynoszącym 1/1 (jeden łamane przez jeden)**, na podstawie „Umowy sprzedaży” udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 21 stycznia 2019 roku, przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019, -----

d) w dziale **III** tej księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, na rzecz spółki pod firmą **INNOGY Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, REGON 140787780, KRS 0000270640, polegająca na prawie całodobowego wstępu i korzystania z pasa gruntu, celem posadowienia i korzystania z linii kablowej nn oraz 2 (dwóch) złączy nn, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych **INNOGY Stoen Operator sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli oraz rozbudowy złącza, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do działki ewidencyjnej o numerze 34/20: - w pasie gruntu o długości 6 metrów, szerokości 1,5 metra przeznaczonego pod linię kablową nn, - w pasie gruntu o powierzchni 0,50 metra kwadratowego przeznaczonego pod dwa złącza nn. położenie urządzeń zostało zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę tego wpisu; każdorazowy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu; obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża **INNOGY Stoen Operator sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie; właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, na podstawie „Oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu”, udokumentowanego aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (23-03-2021r.), przez Małgorzatę Pałgan-Paszka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 10017/2021, ---

e) w dziale **IV** tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----

f) w księdze tej **wpisane są wzmianki**: w dziale **I-O** wzmianka Dz.Kw./WA2M/38647/22/1 z dnia 09 września 2022 roku, dotycząca przyłączenia nieruchomości z innej kw, zaś w dziale **II** wzmianka Dz.Kw./WA2M/31353/22/1 z dnia 15 lipca 2022 roku, dotycząca innego wpisu w dziale II; w innych działkach wzmianek nie ma;-----

3) odpis zwykły prowadzonej dla **Nieruchomości Drogowej 1** księgi wieczystej Kw nr **WA2M/00439142/4**, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. _____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:** -----

a) w dziale I –O tej księgi wieczystej wpisano jako sposób korzystania z działki 37/30 – dr – drogi, jej identyfikator 146516_8.0667.37/30 oraz obręb ewidencyjny 1-06-67,-----

b) w dziale I – Sp tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów,-----

c) w dziale II tej księgi wieczystej, jako współwłaściciel Nieruchomości Drogowej 1 wpisana jest **pod numerem udziału w prawie 13, w udziale wynoszącym 9/51864 części, pod numerem udziału w prawie 14, w udziale wynoszącym 10/12966 części oraz pod numerem udziału w prawie 15, w udziale wynoszącym 1/103728 części, spółka pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, REGON 381653853, KRS 0000751465, na podstawie: umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019, umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 461/2019 oraz umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019,-

d) w działkach III i IV tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów,-----

e) w księdze tej **wpisane są wzmianki:** - **w dziale II tej księgi wieczystej figuruje wzmianka Dz.Kw./WA2M/31352/22/1 zamieszczona dnia piętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (15-07-2022r.) dotycząca innego wpisu w dziale II; w żadnym z pozostałych działów tej księgi wieczystej nie ma wzmianek;**-----

4) odpis zwykły prowadzonej dla **Nieruchomości Drogowej 2** księgi wieczystej Kw nr **WA2M/00204336/5**, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. _____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:**-----

a) w dziale I –O tej księgi wieczystej wpisano jako sposób korzystania dla wszystkich działek - Dr - drogi, jako identyfikator działki: dla działki 37/1 – 146516_8.0667.37/1, dla działki 37/12 – 146516_8.0667.37/12, dla działki 37/21 – 146516_8.0667.37/21, dla działki 37/36 – 146516_8.0667.37/36, ponadto jako obręb ewidencyjny wpisano dla każdej z działek – 0667, 1-06-67,-----

b) w dziale I – Sp tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma,-----

c) w dziale II tej księgi wieczystej, jako współwłaściciel Nieruchomości Drogowej 2 wpisana jest **pod numerem udziału w prawie 33, w udziale wynoszącym 2/12966 części, pod numerem udziału w prawie 34, w udziale wynoszącym 4980/12966**

części oraz pod numerem udziału w prawie 35, w udziale wynoszącym 24/12966 części, spółka pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie: umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019, umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 461/2019, oraz umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019,-----

d) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są liczne ograniczone prawa rzeczowe – nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawa użytkowania, na rzecz RWE STOEN OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, obciążające udziały we współwłasności należące do innych niż Deweloper współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej 1,-----

e) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisane są cztery hipoteki umowne łączne, ustanowione na udziałach należących do innych, niż Deweloper, współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej 2,-----

f) w księdze tej wpisane są wzmianki : w dziale II wzmianki: - REP.C./NOTA/1362271/21, DZ.KW./WA2M/83593/21/1, zamieszczona dnia dwudziestego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (20-12-2021r.), dotycząca wniosku o wpis własności/współwłasności; - DZ.KW./WA2M/31351/22/1, zamieszczona dnia piętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (15-07-2022r.), dotycząca wniosku o inny wpis w dziale II; w żadnym z pozostałych działów tej księgi wieczystej nie ma wzmianek;-----

4) odpis zwykły prowadzonej dla Nieruchomości Drogowej 3 księgi wieczystej Kw nr WA2M/00501560/6, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. ____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, z którego treści wynika ponadto, że:-----

a) w dziale I –O tej księgi wieczystej wpisano jako sposób korzystania z działki 34/16 – dr – drogi, jej identyfikator 146516_8.0667.34/16 oraz obręb ewidencyjny 0667,-----

b) w dziale I – Sp tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów,-----

c) w dziale II tej księgi wieczystej, jako współwłaściciel Nieruchomości Drogowej 1 wpisana jest pod numerem udziału w prawie 2, w udziale wynoszącym 1/2 części, spółka pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 381653853, KRS 0000751465, na podstawie: „Umowy sprzedaży”, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019 oraz Postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych o sprostowaniu usterki wpisu z dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (16-04-2019r.), sygnatura akt VII-WA2M-17610/19, -

d) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, na rzecz spółki pod firmą

RWE STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z O.O. z siedzibą w Warszawie, REGON, 14078778000000, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych i złącz kablowych i pomiarowych, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE Stoen Operator sp. z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudową złącza kablowego, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywaniu nasadzeń na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu, wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych oraz powierzchni pod złącza kablowe i pomiarowe, wpisana na podstawie „Oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu”, udokumentowanego aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego siódmego września dwa tysiące trzynastego roku (27-09-2013r.), przez Małgorzatę Pałgan-Paszka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 14192/2013, -----
e) w dziale IV tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----
f) w księdze tej **wpisana jest** w dziale II wzmianka Dz.Kw./WA2M/31354/22/1 z dnia 15 lipca 2022 roku, dotycząca innego wpisu w dziale II; w innych działach wzmianek nie ma;-----

5) odpis zwykły prowadzonej dla **dla Nieruchomości Drogowej 4** księgi wieczystej Kw nr **WA2M/00191115/5**, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. ____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:**-----

a) w dziale I –O tej księgi wieczystej wpisano obręb ewidencyjny dla każdej z działek – 1-06-67, -----

b) w dziale I – Sp tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma,-----

c) w dziale II tej księgi wieczystej, jako współwłaściciel Nieruchomości Drogowej 2 wpisana jest **pod numerem udziału w prawie 27, w udziale wynoszącym 2/39 części oraz pod numerem udziału w prawie 28, w udziale wynoszącym 3/390 części, spółka pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, na podstawie: umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019 oraz umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019, -----

d) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są:-----

- liczne **ograniczone prawa rzeczowe** – nieodpłatne i nieograniczone w czasie **prawa użytkowania, na rzecz RWE STOEN OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz INNOGY STEON OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, obciążające udziały we współwłasności należące do innych niż Deweloper współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej 2**, -----

- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujanwnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu współwłasności Zbigniewa Szymańskiego a przysługujące obecnie Justynie Wiśławie Szymańskiej na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia Rep. A nr 1098/2016, -----

e) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest jedna hipoteka umowna łączna kaucyjna, ustanowiona na udziale należącym do innego, niż Deweloper, współwłaściciela Nieruchomości Drogowej 2, -----

f) w księdze tej **wpisana jest** w dziale II wzmianka Dz.Kw./WA2M/31357/22/1 z dnia 15 lipca 2022 roku, dotycząca innego wpisu w dziale II; w innych działkach wzmianek nie ma;-----

6) odpis zwykły prowadzonej dla **dla Nieruchomości Drogowej 5** księgi wieczystej Kw nr **WA2M/00373539/3**, stan na dzień ____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (____-2022r.), godz. ____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, sygnatura wniosku EUKW/_____/2022, dokument opłacony, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, **z którego treści wynika ponadto, że:**-----

- a) w dziale I – O tej księgi wieczystej dla wszystkich działek wpisano jako sposób korzystania – dr – drogi, ich identyfikatory: 146516_8.0667.36/2, 146516_8.0667.36/5, 146516_8.0667.36/8 i 146516_8.0667.36/11 oraz obręb ewidencyjny 0667, 1-06-67, -----
- b) w dziale I – Sp tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma,-----
- c) w dziale II tej księgi wieczystej, jako współwłaściciel Nieruchomości Drogowej 3 wpisana jest **pod numerem udziału w prawie 18, w udziale wynoszącym 1/140 części oraz pod numerem udziału w prawie 19, w udziale wynoszącym 2/140 części, spółka pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, na podstawie: umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019 oraz umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019, -----
- d) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są:-----
- dwa **ograniczone prawa rzeczowe** – nieodpłatne i nieograniczone w czasie **prawa użytkowania, na rzecz RWE STOEN OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obciążające udziały we współwłasności należące do innych niż Deweloper współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej 3**, -----
 - **ograniczone prawo rzeczowe** – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz INNOGY Stoen Operator Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 140787780, KRS 0000270640, polegająca w szczególności na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej NN oraz na prawie pobierania wszelkich pożytków, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorów, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu o długości 93 MB, szerokości 1,5 MB, do powierzchni 139,5 metrów kwadratowych przeznaczonej pod urządzenia linii elektroenergetycznej kablowej NN; położenie urządzeń zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego aktu; obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania prawa użytkowania w należyłym stanie technicznym obciążać będzie INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o., zaś współwłaściciel nieruchomości nie będzie ponosić kosztów związanych z należytym utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania prawa użytkowania, wpisana na podstawie „Oświadczenia o ustanowieniu prawa użytkowania”, udokumentowanego aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego ósmego listopada dwa tysiące szesnastego roku (28-11-2016r.), przez Małgorzatę Pałgan-Paszka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 20337/2016, -----
- e) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest jedna hipoteka umowna łączna kaucyjna oraz jedna hipoteka umowna łączna, ustanowione na udziałach należących do innych, niż Deweloper, współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej 3, -
- f) w księdze tej **wpisana jest** w dziale II wzmianka Dz.Kw./WA2M/31356/22/1 z dnia 15 lipca 2022 roku, dotycząca innego wpisu w dziale II; w innych działach wzmianek nie ma;-----

7) wypis aktu notarialnego, sporządzonego dnia szóstego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (06-05-2022r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 3475/2022, obejmującego Protokół

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie; jak wynika z treści powyższego Protokołu, **Zgromadzenie to, Uchwałą nr 1, dokonało zmiany firmy Spółki z „GJS43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” na „Millanova Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” przez zmianę §1 ust. 2 umowy Spółki; zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, co potwierdza informacja z tego rejestru powołana w komparycji niniejszego aktu notarialnego; zarejestrowane dnia piętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (15-07-2022r.) w działach II ksiąg wieczystych wzmianki: w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00447741/2 wzmianka DZ. KW./WA2M/31355/22/1, w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00528042/4 wzmianka Dz.Kw./WA2M/31353/22/1, w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00501560/6 wzmianka Dz.Kw./WA2M/31354/22/1, w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00191115/5 wzmianka Dz.Kw./WA2M/31357/22/1 oraz w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00373539/3 wzmianka Dz.Kw./WA2M/31356/22/1 - dotyczą zmiany firmy Dewelopera.-----**

2. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, że:

1) Deweloper, **nabył:**-----

- **Nieruchomość 1, od osoby prawnej, niebędącej państwową ani samorządową osobą prawną, na podstawie „Umowy sprzedaży”** udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 447/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, -----

- **Nieruchomość 2, od osób fizycznych, na podstawie „Umowy sprzedaży”** udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 433/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, -----

- **udziały we współwłasności Nieruchomości Drogowej 1, od osób fizycznych, przy czym: udział wynoszący 9/51864 części** - na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, **udział wynoszący 10/12966 części** - na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 461/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, zaś **udział wynoszący 1/103728 części** - na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, -----

- **udziały we współwłasności Nieruchomości Drogowej 2, od osób fizycznych, przy czym: udział wynoszący 2/12966 części** - na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 447/2019, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, **udział wynoszący 4980/12966**

części, na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 461/2019, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, oraz **udział wynoszący 24/12966 części**, na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 433/2019, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, -----

- **udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej 3 od osób fizycznych, na podstawie „Umowy sprzedaży”** udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 433/2019, -----

- **udziały we współwłasności Nieruchomości Drogowej 4 i we współwłasności Nieruchomości 5 - od osoby prawnej, niebędącej państwową ani samorządową osobą prawną, na podstawie „Umowy sprzedaży”** udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 447/2019, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym **oraz od osób fizycznych, na podstawie „Umowy sprzedaży”** udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym dnia dwudziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (21-01-2019r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 433/2019, -----

2) Deweloper złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr WA2M/00447741/2 wszystkich działek, zmaknięcie tej księgi wieczystej i przyłączenie ich do księgi wieczystej Kw nr WA2M/00528042/4, prowadzonej dla Nieruchomości 2; nieruchomość, która powstanie w wyniku tego połączenia, obejmująca działki o numerach ewidencyjnych 35/17, 35/18, 35/19, 34/17, 34/18, 34/19 i 34/20, objęta księgą wieczystą Kw nr WA2M/00528042/4, zwana będzie dalej Nieruchomością. -----

3) Nieruchomość i należące do Dewelopera udziały w Nieruchomościach Drogowych wolne są od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczonych praw rzeczowych, innych niż opisane w tym akcie notarialnym lub ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości i opisanych powyżej.

4) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej przez drogi wewnętrzne, stanowiące części składowe Nieruchomości Drogowych, to jest przez: działkę o numerze ewidencyjnym **34/16**, stanowiącą część składową Nieruchomości Drogowej **1**, działkę o numerze ewidencyjnym **35/16**, stanowiącą część składową Nieruchomości Drogowej **1**, działkę o numerze ewidencyjnym **36/11**, stanowiącą część składową Nieruchomości Drogowej **1**, działkę o numerze ewidencyjnym **37/30**, stanowiącą część składową Nieruchomości Drogowej **1** oraz przez działki o numerach ewidencyjnych **37/36** oraz **37/1**, stanowiące część składową Nieruchomości Drogowej **2**, **a następnie przez działki gruntu o numerach ewidencyjnych 17/7 oraz 17/6, z obrębu 1-06-67, które stanowią ogólnodostępne drogi wewnętrzne, będące własnością m. st. Warszawy, oznaczone jako ulica Zapłocie i dają połączenie z ulicą S. Korbońskiego, stanowiąca drogę publiczną -**

Nieruchomości Drogowe zabudowane są drogami wewnętrznymi, w części pokryte są kostką brukowej, a częściowo utwardzone tłuczkiem, -----

5) Nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu Dewelopera, nie jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia i nie jest oddana do korzystania pod innym tytułem lub bez tytułu prawnego, -----

6) nie toczy się w stosunku do Dewelopera żadne postępowanie mające na celu wzruszenie jego tytułu prawnego do Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowych ani inne, mogące mieć wpływ na ważność umów objętych tym aktem notarialnym, ani takie w którym, jako zabezpieczenie roszczenia mogłaby zostać przez sąd ustanowiona hipoteka przymusowa na Nieruchomości lub na udziałach Dewelopera we współwłasności Nieruchomości Drogowych -----

7) według najlepszej wiedzy Dewelopera nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych, ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich dotyczące Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowych, w szczególności Deweloperowi nic nie wiadomo, by toczyły się jakiegokolwiek postępowania, wszczęte przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych, -----

8) w stosunku do Nieruchomości, Nieruchomości Drogowych ani lokali, które powstaną w drodze wyodrębnienia, żadnemu podmiotowi, w tym Miastu Stołecznemu Warszawie, nie przysługuje prawo pierwokupu, w szczególności: -----

a) Nieruchomości Drogowe: - nie są oznaczone jako las w ewidencji gruntów i budynków, co potwierdza treść **Wypisów z rejestru gruntów, opisanych w ust. 4 pkt 1) poniżej**, ani nie są objęte uproszczonym planem urzędzenia lasu oraz nie była dla nich wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, co potwierdza treść **Zaświadczenia, opisanego w ust. 4 pkt 3) poniżej** i nie są przeznaczone do zalesienia, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza treść **Wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanego w ust. 4 pkt 2) poniżej**, -----

b) Miastu Stołecznemu Warszawie nie przysługuje prawo pierwokupu Nieruchomości ani Nieruchomości Drogowych na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 3) lub pkt 4) lub pkt 4 a) lub pkt 4 b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm./, bowiem:-----

- nie są one położone na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne, co potwierdza treść **Wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanego w ust. 4 pkt 2) poniżej**, ani nie została wydana dla nich decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,-----

- nie są one położone na obszarze rewitalizacji oraz Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1990, ze zm.); **Uchwała Rady m.st. Warszawy Nr LX/1967/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji**, opublikowana dnia 28 lutego 2022 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, **która weszła w życie 15 marca 2022 roku**, ustanowiła w § 2 prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, którego zakres, przedstawiony w Załączniku nr 2 do powyższej Uchwały, **obejmuje wyłącznie część prawobrzeżnej Warszawy; Nieruchomość i Nieruchomości Drogowe położone są poza obszarem rewitalizacji wyznaczonym powyższą Uchwałą**, co wynika z wykazu obrębów ewidencyjnych na obszarze rewitalizacji, udostępnionych na stronie internetowej Urzędu Miasta st. Warszawy, pod adresem: <https://architektura.um.warszawa.pl/-/wyjasnienie-dot-prawa-pierwokupu-nieruchomosci-na-obszarze-rewitalizacji>), -----

c) Nieruchomość ani Nieruchomości Drogowe: -----

- nie leżą na terenie specjalnej strefy ekonomicznej oraz nie graniczą z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, -----

- **nie są wpisane do rejestru zabytków**, -----

- **nie stanowią nieruchomości rolnych** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz.

461/, - **nie stanowią gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi**, w rozumieniu art. 217 ust. 13 ust

9) Nieruchomość i udziały Dewelopera w Nieruchomościach Drogowych nie stanowią przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki, -----

10) poza umowami deweloperskimi i umowami przedwstępnymi, Deweloper nie zawierał umów, w których zobowiązywałby się do zbycia Nieruchomości lub udziałów w niej, ani udziałów w Nieruchomościach Drogowych; do chwili obecnej Deweloper nie zawarł z nikim umowy deweloperskiej mającej za przedmiot Lokal, będący przedmiotem niniejszej Umowy, -----

11) figurujące w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i Nieruchomościach Drogowych wzmianki dotyczą:-----

- wzmianki figurujące w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości - wniosków o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, złożonych w systemie teleinformatycznym, przez notariuszy tutejszej kancelarii notarialnej, w związku z aktami notarialnymi, dokumentującymi zawarcie umów deweloperskich, przy czym żadna z nich nie dotyczy przedmiotów niniejszej Umowy, -----

- figurująca w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA2M/00204336/5 prowadzonej dla Nieruchomości Drogowej 2 wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/1362271/21, DZ.KW./WA2M/83593/21/1, zamieszczona dnia dwudziestego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (20-12-2021r.), o wpis własności/współwłasności, nie dotyczy przysługującego Deweloperowi udziału we współwłasności Nieruchomości Drogowej 2, -----

-

/opis pozostałych wzmianek w księgach wieczystych na dzień podpisywania umowy deweloperskiej/

ZAPEWNIENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI

§ 2. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy Spółka: -----

- **nie jest w likwidacji, nie została ogłoszona jej upadłość** ani nie został złożony wniosek o ogłoszenie jej upadłości, jak również nie toczy się w stosunku do niej postępowanie restrukturyzacyjne i brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań, -----

- **nie posiada żadnych zaległości podatkowych** i nie zalega z płatnością innych należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1540, ze zm./ ani nie posiada zaległości z tytułu składek należnych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 423, ze zm./, tak więc nie występują przesłanki do obciążenia z tego tytułu Nieruchomości hipoteką przymusową, -----

- **nie jest państwową osobą prawną**, -----

- **jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz**

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177), zwanej dalej „Ustawą deweloperską”, to jest przedsiębiorcą, w rozumieniu art. 43¹ Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu tej ustawy, -----

- jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 111, ze zm./; czynności dostawy będące następstwem zawarcia niniejszej Umowy nie będą podlegały zwolnieniu z tego podatku, -----

2) zgodnie z treścią umowy Spółki, której tekst jednolity w ostatnim brzmieniu udokumentowany został aktem notarialnym, sporządzonym dnia szóstego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (06-05-2022r.), przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 3475/2022 w zw. z treścią art. 228 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych, **zbycie nieruchomości wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki; Zgromadzenie Wspólników Spółki - Uchwałą Nr [•] z dnia [•] dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (2022-[•]-[•]), okazaną przy niniejszym akcie notarialnym, w odpisie sporządzonym _____, przez _____, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr _____, wyraziło zgodę na zbycie przez Spółkę wszelkich lokali wraz z prawami związanymi z ich własnością, wybudowanych w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz udziałów w Nieruchomościach Drogowych;** uchwała ta nie została zmieniona, uchylona ani zaskarżona, nie toczy się również żadne postępowanie w przedmiocie jej zmiany, uchylenia lub stwierdzenia nieważności; na zawarcie Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym **nie jest potrzebna zgoda (uchwała) żadnego innego organu Spółki.** -----

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **I PRZEDMIOTÓW UMOWY**

§ 3.1. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, że: -----

1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Deweloper realizuje na Nieruchomości przedsięwzięcie deweloperskie, w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy deweloperskiej, zwane w tym akcie notarialnym także „Przedsięwzięciem Deweloperskim”, pod nazwą handlową „Millanova Apartments II”, na podstawie okazanej przy niniejszym akcie notarialnym, **ostatecznej i prawomocnej Decyzji 203/WIL/22 z dnia 25 lipca 2022 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę,** wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, znak: UD-XV-WAB-AB.6740.297.2020.MPO/KBU, która zwana będzie dalej także „Decyzją o Pozwoleniu na Budowę” -----

2) Przedsięwzięcie Deweloperskie zakłada wybudowanie na Nieruchomości zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B” i „C”, z garażami podziemnymi, lokalem usługowym, z urządzeniami infrastruktury technicznej, instalacją gazową wewnątrz budynków oraz elementami zagospodarowania terenu; schemat zagospodarowania terenu z usytuowanymi Budynkami B i C stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego; Budynek B i Budynek C zwane będą dalej łącznie „Budynkami”, -----

3) **zgodnie z założeniami i projektem:** -----
I. Budynek B: -----

a) ma mieć 3 (trzy) kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i 1 (jedną) kondygnację podziemną, -----

b) w Budynku B znajdować się będzie 31 (trzydzieści jeden) lokali mieszkalnych, które stanowiąc bę

c) na kondygnacji podziemnej (– 1) Budynku B, znajdować się będzie hala garażowa, która nie będzie stanowić samodzielnego lokalu, lecz część nieruchomości wspólnej, zwana dalej w tym akcie notarialnym „Halą Garażową B”, w której usytuowanych będzie, między innymi: -----

- 32 (trzydzieści dwa) miejsca postojowe, w tym miejsce postojowe oznaczone numerem [•] ([•]), zaznaczone kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Miejsce Postojowe”), -----

- 2 (dwa) boksy przeznaczone na jednoślady, w tym boks, oznaczony numerem [], zaznaczony kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Boks na Jednoślad”), -----

- 14 (czternaście) komórek, w tym komórka numer [], o powierzchni około m² ([]), zaznaczona kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Komórka”), -----

przy czym poszczególne usytuowane w Hali Garażowej B miejsca postojowe, boksy na jednoślady i komórki, zostaną przyznane do wyłącznego posiadania i korzystania każdoczesnym właścicielom niektórych lokali wyodrębnionych w Budynkach, na podstawie umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum),-----

d) w Budynku B znajdować się będzie także 14 (czternaście) komórek lokatorskich, które stanowiąc będą pomieszczenia przynależne do lokali, w tym komórka lokatorska numer [], usytuowana na kondygnacji Budynku B, o powierzchni około m² ([]), która stanowiąc będzie pomieszczenie przynależne do Lokalu, będącego przedmiotem niniejszej Umowy, zaznaczona kolorem zielonym na rzucie tej kondygnacji, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Komórka Lokatorska”), -----

II. Budynek C:-----

a) ma mieć 3 (trzy) kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i 1 (jedną) kondygnację podziemną, -----

b) w Budynku C znajdować się będą 34 (trzydzieści cztery) lokale mieszkalne oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny - usługowy, które stanowiąc będą samodzielne lokale w rozumieniu usta

c) na kondygnacji podziemnej (– 1) Budynku C, znajdować się będzie hala garażowa, która nie będzie stanowić samodzielnego lokalu, lecz część nieruchomości wspólnej, zwana dalej w tym akcie notarialnym „Halą Garażową C”, w której usytuowanych będzie, między innymi: -----

- 35 (trzydzieści pięć) miejsca postojowych, w tym miejsce postojowe oznaczone numerem [•] ([•]), zaznaczone kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej C, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Miejsce Postojowe”), -----

- 4 (cztery) boksy przeznaczone na jednoślady, w tym boks, oznaczony numerem [], zaznaczony kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej C, stanowiącym Załącznik nr [] do niniejszego aktu notarialnego („Boks na Jednoślad”), -----

przy czym poszczególne usytuowane w Hali Garażowej C miejsca postojowe i boksy na jednoślady, zostaną przyznane do wyłącznego posiadania i korzystania każdoczesnym właścicielom niektórych lokali wyodrębnionych w Budynkach, na podstawie umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum),---

d) w Budynku C znajdować się będzie także 5 (pięć) komórek lokatorskich, które stanowiąc będą pomieszczenia przynależne do lokali, w tym komórka lokatorska numer [], usytuowana na kondygnacji Budynku C, o powierzchni około m² ([]), która stanowiąc będzie pomieszczenie przynależne do Lokalu, będącego przedmiotem niniejszej Umowy, zaznaczona kolorem zielonym na rzucie

tej kondygnacji, stanowiącym Załącznik nr _____ do niniejszego aktu notarialnego („Komórka Lokatorska”), -----

4) na dachu Budynków znajdować się będą tarasy zadaszone oraz tarasy zielone, które zostaną przyznane do wyłącznego posiadania i korzystania każdorazowym właścicielom niektórych lokali wyodrębnionych w Budynkach, na podstawie umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum), -----

d) do niektórych lokali usytuowanych na parterze Budynków przylegać będą ogródki, które zostaną przyznane do wyłącznego posiadania i korzystania każdorazowym właścicielom tych lokali, na podstawie umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum), -----

4) Nieruchomość Wspólną stanowić będą: prawo własności Nieruchomości (w tym ogródki i tereny zielone) oraz części Budynków B i C i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: Hale Garażowe B i C, jak i ogólnodostępne pomieszczenia na przechowywanie rowerów, dachy, ściany nośne, elewacje (w tym loggie), ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, pomieszczenia techniczne i gospodarcze (w tym śmietnik i kotłownia) oraz tarasy zielone/zadaszone, zlokalizowane na dachach Budynków oraz pomieszczenie ochrony („Nieruchomość Wspólna”), -----

5) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się pierwszego września dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (01-09-2022r.) natomiast termin zakończenia prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowany jest do trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-09-2024r.); harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego przedstawiony został w Prospekcie Informacyjnym, załączonym do niniejszej Umowy. -----

2. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza dalej, że: ----

1) w Budynku B/C, na (____) piętrze - __ (____) kondygnacji, znajdować się będzie, między innymi, lokal mieszkalny oznaczony w projekcie numerem (____), składający się z: _____, _____, o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej _____ m² (____ metra kwadratowego) („Lokal”); rzut Lokalu wraz z rzutem kondygnacji z usytuowaniem na niej Lokalu stanowi Załącznik nr _____ do niniejszego aktu notarialnego; -----

2) do Lokalu przylegać będzie loggia/taras zielony/taras zadaszony/ogródek, o planowanej powierzchni około _____ m² (____ metra kwadratowego), zaznaczona/y na rzucie Lokalu; loggia/taras nie będzie stanowić pomieszczenia przynależnego do Lokalu, a jego/jej powierzchnia nie będzie wliczana do powierzchni Lokalu i do obliczenia udziału w Nieruchomości Wspólnej; zostaną one przyznane do wyłącznego posiadania i korzystania każdorazowym właścicielom Lokalu, na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum),

3) ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu obliczona zostanie na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej powykonawczej, sporządzonej przez osobę uprawnioną, przy uwzględnieniu postanowień § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609, ze zm.) i zgodnie z zasadami wykonywania pomiarów zawartych w Polskiej Normie **PN - ISO 9836:1997**, która obowiązywała w dacie opracowania projektu budowlanego i składania wniosku o Pozwolenie na Budowę, zgodnie z którą pomiar zostanie wykonany w następujący sposób: obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie podłogi; obmiar pomieszczenia wykonuje się powyżej 0,1 m² nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia; przejścia w ścianach, drzwiach i oknach o powierzchni powyżej 0,1 m² nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia;

dokładność pomiarów i obliczeń jest dokonywana dla pomiaru liniowego – do 0,01 m a dla powierzchni – do 0,1 m².

4) z własnością Lokalu związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, który będzie odpowiadający powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych (**"Udział w Nieruchomości Wspólnej"**).

3. Strony oświadczają, że przedmiotami niniejszej Umowy („Przedmioty Umowy”), są:

- Lokal **wraz z pomieszczeniem przynależnym – Komórką Lokatorską i ze związanym z nim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**,
- **prawo do wyłącznego korzystania z balkonu/Tarasu Zielonego/Tarasu Zadaszzonego**,
- **prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego/ Boku na Jednoślad/Komórki, usytuowanych w Hali Garażowej B/C**,
- **udziały w Nieruchomościach Drogowych.**

4. Strony potwierdzają, że przed zawarciem niniejszej Umowy, została między nimi zawarta dnia [•] umowa rezerwacyjna, o której mowa w art. 29 Ustawy deweloperskiej (dalej: „Umowa Rezerwacyjna”), dotycząca Przedmiotów Umowy, a w wykonaniu której zawarta jest niniejsza Umowa./ Strony oświadczają, że **nie zawierały w Przedmiocie Umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy deweloperskiej**.

DOKUMENTY

§ 4. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano:

1) Wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla Nieruchomości

1, wydany dnia _____ z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: _____), z których między innymi **wynika, że _____**,

2) Wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla Nieruchomości

2, wydany dnia _____ z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: _____), z których między innymi **wynika, że _____**,

3) Wypisy z rejestru gruntów wraz z wrysami z mapy ewidencyjnej, dla Nieruchomości Drogowych, wydane dnia _____, z upoważnienia Prezydenta

m.st. Warszawy (znak: BG-UE-_____.2022._____), z których między innymi wynika, że działki gruntu z obrębu 1-06-67 o numerach ewidencyjnych: **37/30**, o obszarze 0,0249 ha oraz **37/1, 37/12, 37/21 i 37/36** ha, o łącznym obszarze 0,2427 ha, położone są w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146516_8, dzielnica Wilanów, obrębie ewidencyjnym: 0667, 1-06-67 i stanowią drogi oznaczone symbolem dr. _____;

4) Wypisy z rejestru gruntów wraz z wrysami z mapy ewidencyjnej, dla Nieruchomości Drogowych 2,3 i 4, wydane dnia _____, z upoważnienia

Prezydenta m.st. Warszawy (znak: BG-UE-_____.2022._____), z których między innymi **wynika, że _____**,

5) wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Zapłocie, wydane dnia **drugiego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (02-03-2022r.)**, przez Zarząd Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy, Wydział Architektury i

Budownictwa dla Dzielnicy Wilanów (znak sprawy: UD-XV-WAB-RU.6727.120.2022. KRA), **zatwierdzonego** Uchwałą Rady Gminy Warszawa - Wilanów Nr 93 z dnia 25 maja 1999 r. roku, z treści którego między innymi wynika, że **_____**.-----

6) Zaświadczenie nr ____/2022, wydane dnia _____, z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich – Warszawa, znak: _____, z którego treści wynika między innymi, że działki nr ew. _____ z obrębu 1-06-67, nie zostały objęte uproszczonym planem urządzenia lasu oraz że dla przedmiotowych działek nie była wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. ----

ZASTRZEŻENIA

§ 5.1. Pełnomocnik Dewelopera zastrzega, że w toku realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego:-----

1) Deweloper może wprowadzać zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego, a także wystąpić o zmianę Decyzji o Pozwoleniu na Budowę i zatwierdzenie projektu zamiennego, co Nabywca przyjmuje do akceptującej wiadomości, przy czym zmiany, o których mowa powyżej mogą m.in. dotyczyć zwiększenia ilości lokali usługowych, w tym poprzez zmianę ich przeznaczenia z lokali mieszkalnych na lokale niemieszkalne, lecz nie mogą dotyczyć Lokalu, jak również zmiany te nie mogą naruszać praw Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy ani uzgodnionego przez Strony standardu Budynków i standardu wykończenia Lokalu, liczby kondygnacji oraz bryły architektonicznej Budynków; w celu uniknięcia wątpliwości podkreśla się, że Deweloper jest uprawniony do podnoszenia standardu Budynków oraz standardu wykończenia Lokalu (np.: poprzez zmianę materiałów na materiały wyższej klasy), co nie będzie stanowiło naruszenia niniejszej Umowy , -----

2) może nastąpić zmiana numerów lub oznaczeń obiektów budowlanych (w tym lokali oraz miejsc postojowych), w stosunku do użytych w dokumentacji architektoniczno-budowlanej i niniejszej Umowie, przy czym w Umowie Przenoszącej przyjęte zostaną w tym zakresie dane w wypisach z kartoteki lokali oraz w zaświadczeniach o samodzielności lokali, -----

3) Deweloperowi przysługuje prawo do łączenia i dzielenia lokali w Budynkach, oraz zmiany ilości wyznaczonych miejsc postojowych/boksów na jednoślady/komórek, zatem ostateczna ich liczba może ulec zmianie, w stosunku do wskazanej w tym akcie notarialnym.-----

2. Deweloper będzie finansował realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego ze środków pochodzących m. in. z kredytu bankowego, udzielonego Spółce przez bank na podstawie umowy _____; zabezpieczeniem spłaty kredytu stanowić będzie hipoteka ustanowiona na Nieruchomości na rzecz banku _____; wniosku o wpis hipoteki dotyczy wzmianka o wniosku _____ figurująca w działach IV ksiąg wieczystych, prowadzonych dla Nieruchomości; zobowiązanie banku _____ do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę stanowi, zgodnie z wymogiem art. 25 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej. Załącznik nr _____ do niniejszego aktu notarialnego; Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę na to, by Deweloper dokonał przelewu (cesji) wierzytelności, w rozumieniu przepisów art. 509-517 Kodeksu cywilnego, wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku, który udzielił Spółce kredytu na sfinansowanie realizacji

Przedsięwzięcia Deweloperskiego i przyjmuje do wiadomości, że przelew taki nie będzie mógł być odwołany bez pisemnej zgody banku. -----

3. W przypadku, gdyby w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej Nieruchomość była obciążona hipoteką, ustanowioną na zabezpieczenie wierzytelności przysługującej bankowi wobec Dewelopera, z tytułu zaciągniętego przez niego kredytu – Deweloper zobowiązany jest do przedstawienia Nabywcy, pod warunkiem zapłaty przez niego całej Ceny, oświadczenia banku, wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, to jest na założenie dla Lokalu nowej księgi wieczystej bez przenoszenia do niej wpisu dotyczącego opisanej powyżej hipoteki i przeniesienie jego własności na Nabywcę - w przypadku niespełnienia przez Dewelopera tego obowiązku Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy na zasadach określonych w §21 ust. 2 lit. a – f Umowy.

4. Pełnomocnik Dewelopera informuje także, że: -----

1) na Nieruchomości oraz na Nieruchomościach Drogowych mogą zostać ustanowione obciążające je ograniczone prawa rzeczowe, podlegające wpisowi w dziale III księgi wieczystej, to jest służebności gruntowe, służebności przesyłu lub prawa użytkowania na rzecz dostawców mediów, oraz inne prawa, których ustanowienie będzie konieczne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Budynków, instalacji i urządzeń w Budynkach oraz zapewnienia przejazdu i przechodu, przeprowadzenia i podłączenia mediów, w tym na rzecz innych nieruchomości (w tym lokalowych) oraz na rzecz dostawców mediów, a także Nieruchomość lub Nieruchomości Drogowe mogą - z tytułu takich praw - być nieruchomościami władającymi względem innych nieruchomości, -----

2) w związku z zawieraniem kolejnych umów deweloperskich/umów przedwstępnych sprzedaży, w

5. W związku z możliwym finansowaniem zakupu lokali przez niektórych nabywców z kredytów, udzielanych przez banki hipoteczne, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, a być może także w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Drogowych, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 415), mogą pojawiać się wpisy dotyczące roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na ich rzecz hipotek na lokalach takich nabywców, jednocześnie z ich wyodrębnieniem, oraz na udziałach w działkach drogowych, na zabezpieczenie spłaty udzielonych im kredytów, przy czym roszczenia takie nie będą wpływać na obciążenie hipotekami lokali innych nabywców. -----

6. Nabywca oświadcza, że przyjmuje wszystkie powyższe informacje i zastrzeżenia do wiadomości i akceptuje je; realizacja powyższych zastrzeżeń przez Dewelopera nie daje Nabywcy prawa podnoszenia jakichkolwiek roszczeń, w tym o zapłatę lub o obniżenie cen za przedmioty niniejszej Umowy, ani prawa odstąpienia od niniejszej Umowy. -----

SPOSÓB
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ DO KORZYSTANIA
I
ZARZADU NIERUCHOMOŚCIA WSPÓLNA

§ 6. 1. W umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności I-szego lokalu w Budynkach, Deweloper zawrze z nabywcą tego lokalu umowę o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania (quoad usum), polegającą na tym, że: -----

a) każdoczesnym właścicielom wszystkich wyodrębnionych lokali, do których przylega loggia przysługiwać będzie prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z niej, z wyłączeniem innych osób; każdoczesnemu właścicielowi każdego lokalu, do którego przylega loggia będzie przysługiwać prawo nieodpłatnego zajęcia części wspólnych Budynku, w zakresie i miejscu wskazanym na rzucie loggi, w celu zainstalowania urządzeń klimatyzacyjnych wraz z niezbędnym osprzętem, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów tych urządzeń, na zasadach określonych w instrukcji użytkowania lokalu, przekazanej przy jego wydaniu,-----

b) każdoczesnym właścicielom niektórych wyodrębnionych lokali, do których przylega ogródek lub taras na dachu Budynku, określony w zawartej z nimi umowie o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z nich, z wyłączeniem innych osób, z tym zastrzeżeniem, że korzystający z ogródka lub tarasu (i) **nie będą mogli zmieniać typu, rodzaju, wysokości i koloru istniejącego ogrodzenia, (ii) nie będą mogli umieszczać obok, przy lub na istniejącym ogrodzeniu dodatkowych przesłon, paneli, mat i innych produktów przesłaniających czy zasłaniających** (iii) zobowiązani będą do ścisłego przestrzegania instrukcji użytkowania otrzymanej przy odbiorze lokalu, a w szczególności, ze względu na fakt, że tarasy są położone na stropie w celu uniknięcia ryzyka uszkodzenia izolacji i instalacji nawodnienia, zastosowanych w warstwach tarasów, powstrzymają się od jakiejkolwiek ingerencji w tym obszarze (w tym wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych takich jak: wertykulacja darni, przekopywanie, sadzenie roślin w gruncie, rozkuć, wiercenia, rozkopywania gruntu) oraz powstrzymają się od układania nowych warstw na tarasach na istniejące warstwy, jak również znacznego obciążania stropu (m.in. ustawiania ciężkich donic, urządzeń architektonicznych), w celu wyeliminowania ryzyka przekroczenia obciążeń dopuszczalnych lub ugięcia elementów konstrukcyjnych, co mogłoby negatywnie wpłynąć na walory użytkowe Nieruchomości Wspólnej lub pomieszczeń przyległych,-----

c) każdoczesnym właścicielom niektórych wyodrębnionych lokali przysługiwać będzie prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego/boksu na jednoślad, komórki - usytuowanych w Halach Garażowych B i C, których koszty budowy ponieśli, a określonych w zawartej z nimi umowie o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, -----

d) każdoczesnym właścicielom wyodrębnionego w Budynku C lokalu niemieszkalnego – usługowego przysługiwać będzie prawo do: -----

- nieodpłatnego umieszczenia i posiadania szyldu oraz informacji, dotyczących prowadzonej w tym lokalu działalności, które będą mogły być umieszczone w obrębie witryn tego lokalu oraz w pasie elewacji znajdującym się nad witrynami, zaznaczonym na rzucie, -----

- do korzystania z przestrzeni w Hali Garażowej C, określonej w zawartej umowie o podział do korzystania, w celu zainstalowania, korzystania, naprawy, wymiany, modernizacji urządzenia klimatyzacyjnego i/lub wentylacyjnego, z zastrzeżeniem, że montaż i korzystanie z tych urządzeń nie będzie utrudniał lub uniemożliwiał korzystania z któregośkolwiek z miejsc parkingowych, boksów na jednoślad oraz z innych części Hali Garażowej C, służącej wszystkim jej użytkownikom lub oddanych

do wyłącznego korzystania właścicielom innych lokali, zgodnie z ich przeznaczeniem, -----

e) wyłączni posiadacze pokrywać będą wszelkie koszty i wydatki, związane z korzystaniem z nich (w tym w szczególności odpowiednią część podatku od nieruchomości należnego od Nieruchomości Wspólnej) oraz przypadać im będą pożytki z nimi związane - poczynwszy od daty ich wydania; koszty utrzymania Hali Garażowej ponosić będą właściciele i współwłaściciele lokali uprawnieni do korzystania z miejsc postojowych, boksów na jednoślada i komórek w niej usytuowanych w proporcji odpowiadającej liczbie posiadanych przez Nabywcę miejsc postojowych/boksów/komórek w danej Hali Garażowej, do liczby wszystkich miejsc postojowych w danej Hali Garażowej, przy uwzględnieniu pomieszczeń oraz powierzchni służących do wspólnego użytku, -----

f) wyłączni posiadacze zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego dostępu do elementów Budynków oraz instalacji i urządzeń przebiegających przez te części Nieruchomości Wspólnej, w celu dokonywania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych w szczególności z obsługą sieci poszczególnych mediów, niezwłocznego udostępniania ich właściwym służbom technicznym celem naprawy, konserwacji, modernizacji oraz kontroli instalacji, niezwłocznego informowania Zarządcy Nieruchomości Wspólnej o ewentualnych awariach i usterkach instalacji,-----

g) miejsce postojowe/boks na jednoślada, oddane do wyłącznego korzystania każdemu właścicielowi danego lokalu, będzie mogło być na mocy umowy pomiędzy właścicielem tego lokalu a innym współwłaścicielem Nieruchomości Wspólnej, oddane do korzystania temu innemu współwłaścicielowi Nieruchomości Wspólnej, bez konieczności uzyskania dodatkowej zgody na taką transakcję od pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, -----

h) w pozostałym zakresie właściciele lokali korzystać będą z Nieruchomości Wspólnej stosownie do przysługujących im udziałów.-----

2. Nabywca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym dokumentującym zawarcie Umowy Przenoszącej **wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera z nabywcami innych lokali w Budynkach, wskazanych w ust. 1 powyżej umów o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na wszelkich zasadach według uznania Dewelopera, udzielając Deweloperowi stosownego pełnomocnictwa do ich zawierania**, spełniającego wymogi, **o których mowa w § 22 ust. 1 niniejszej Umowy oraz wyrazi zgodę na ujawnienie podziałów Nieruchomości Wspólnej do korzystania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej z zastrzeżeniem, iż umowy te nie będą mogły dotyczyć części Nieruchomości Wspólnej, która będzie oddana do wyłącznego korzystania Nabywcy**, zgodnie z ust. 2 powyżej, oraz zapewni, że nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń do loggii, tarasów, ogródków, a także miejsc postojowych, boksów na jednoślada i komórek przypadających na podstawie takich umów do wyłącznego korzystania właścicielom innych lokali; wyrazi także zgodę na **zmiany w przyszłości zawartych umów o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania w zakresie miejsc postojowych/boksów na jednoślada, usytuowanych w Hali Garażowej (bez naruszania jego praw w powyższym zakresie) w ten sposób, że na mocy umowy pomiędzy zainteresowanymi właścicielami lokali w Budynkach, uprawnionym do korzystania z danego miejsca postojowego, boksu na jednoślada będzie mógł być właściciel innego lokalu, niż ten, któremu prawo to przyznano w umowie o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, zawartej z Deweloperem, bez konieczności**

uzyskania zgody na taką transakcję od pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej.-----

3. W umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności I-szego lokalu w Budynkach zostanie ponadto zawarta umowa, na podstawie której zarząd Nieruchomością Wspólną, powierzony zostanie, w trybie art. 18 ustawy o własności lokali, Spółce lub innemu podmiotowi, wskazanemu przez Spółkę; w

ramach sprawowania zarządu Zarządca będzie mógł, między innymi:-----

- powierzyć wykonywanie czynności administrowania Nieruchomością Wspólną (w ramach zwykłego zarządu), odpłatnie (za wynagrodzeniem ukształtowanym na poziomie średniej ceny rynkowej) wybranemu przez siebie profesjonalnemu administratorowi,-----

- reprezentować Wspólnotę Mieszkaniową w sprawach związanych z zarządem Nieruchomością Wspólną (na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali i Wspólnotą Mieszkaniową),-----

- samodzielnie podejmować czynności w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną (podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu dokonywane będzie zgodnie z art. 22 Ustawy o własności lokali), w tym określać wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, o których mowa w Ustawie o własności lokali, przeznaczonych w szczególności na pokrycie kosztów zużycia wody, ubezpieczenia części wspólnych i innych kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, a w pozostałym zakresie zastosowanie będą miały przepisy Ustawy o własności lokali.

4. Nabywca zobowiązuje się do zawarcia umowy wskazanej w ust. 3. w sytuacji gdyby zawierana z nim Umowa Przenosząca dotyczyła ustanowienia odrębnej własności I-szego lokalu w Budynkach, zaś w innym przypadku - wyraża na powyższe zgodę oraz przyjmuje do wiadomości, że sposób zarządu Nieruchomością Wspólną i podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, określone w umowie przeniesienia własności I-szego lokalu w Budynkach, zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej i zgodnie z treścią art. 221 kc w zw. z art. 1 ust. 2 Ustawy o własności lokali, odniosą skutek także względem kolejnych nabywców udziałów w Nieruchomości Wspólnej.-----

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA ODNOŚNIE:

- WYKONANIA OBOWIĄZKÓW DEWELOPERA

- RACHUNKU POWIERNICZEGO

- SKŁADCE NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

§ 7. 1. Pełnomocnik, działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----

1) Spółka wykonała wszystkie obowiązki nałożone na nią, jako na dewelopera, Ustawą Deweloperską, w tym:-----

a) sporządziła prospekt informacyjny („Prospekt Informacyjny”), który doręczyła nieodpłatnie Nabywcy na piśmie, wraz z załącznikami w postaci: rzutu kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu i wzoru umowy deweloperskiej, standardu prac wykończeniowych w części wspólnej Budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości - w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem niniejszej Umowy; **Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej Umowy, jako Załącznik nr**-----

b) przekazała Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym oferowanego do nabycia Lokalu, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, -----

c) zapewniła Nabywcy w swojej siedzibie możliwość zapoznania się z: -----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i Nieruchomości Drogowych,-----

- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego Spółki,-----

- kopią Decyzji o Pozwoleniu na Budowę,-----

- projektem budowlanym ,-----

- sprawozdaniem finansowym Spółki za ostatnie dwa lata,-----

- sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320), tj. spółki _____ za ostatnie dwa lata; -----

2) w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy nie zaszyły zmiany w stosunku do treści prospektu ani do jego załączników, w tym w odniesieniu do wzoru umowy deweloperskiej. /w treści niniejszej Umowy podkreślono zmiany w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej załączonego do Prospektu Informacyjnego; zmian dokonano w zakresie §§ ____; Nabywca wyraża zgodę na włączenie zmian do treści Umowy.--

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza również, że Spółka w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 6 Ustawy deweloperskiej, **zawarła dnia [●] dwa tysiące dwudziestego drugiego roku ([●] -[●] -2022r.), z bankiem [●] S.A. z siedzibą w [●] (dalej „Bank”), „Umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr _____”,** zwaną dalej „**Umową Rachunku Powierniczego**”; wydruk tej umowy, wraz z potwierdzeniem podpisania dokumentów **w formie elektronicznej** okazano przy niniejszym akcie notarialnym; z postanowień powyższej umowy wynika między innymi, że: -----

1) Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia na rzecz Dewelopera, jako Posiadacza rachunku, Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego PL _____, w walucie PLN; -----

2) *****

3. Stosownie do treści *** Umowy Rachunku Powierniczego opłaty i prowizje za czynności związane z prowadzeniem Rachunku** oraz świadczeniem usług objętych Umową Rachunku Powierniczego i koszty dokonanych przez Bank kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także udokumentowane koszty wykonania niezbędnych ekspertyz, pomiarów itp., **ponosi Posiadacz rachunku, czyli Deweloper.** -----

4. W ramach powyższego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego został dla Nabywcy utworzony indywidualny rachunek techniczny o numerze: _____, służący wyłącznie Nabywcy do wpłat i wypłat („Indywidualny Rachunek Nabywcy”).-----

5. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

6. Nabywca został poinformowany, iż: -----

a) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Bank, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank; przedmiotem umowy zawieranej z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana;-----

b) środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym będą niezwłocznie przekazywane przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty w innym banku, lecz nie wcześniej niż po przedstawieniu przez Dewelopera w Banku oświadczenia wystawionego przez nowy bank potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej;-----

c) jeżeli Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w lit. b) powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na Rachunku Powierniczym;

d) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, poinformuje Nabywcę na piśmie lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; w przypadku niepoinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie, Nabywca może wstrzymać się z dokonywaniem kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu otrzymania od Dewelopera stosownej informacji;-----

e) w przypadku zwrotu Nabywcy środków z Rachunku Powierniczego w trybie, o którym mowa w lit. c) powyżej, Nabywca jest zobowiązany do wpłaty środków na nowo otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który spełnia warunki, o których mowa w lit. b) powyżej, w kwocie w jakiej zostały zwrócone Nabywcy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o otwarciu nowego rachunku powierniczego;-----

f) Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec Banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem;-----

g) w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w lit. b) powyżej. -----

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza również, że: -----

1) przez Dewelopera zostanie uiszczona opłata dokonywana przez na wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, wyliczona zgodnie z art. 49 Ustawy deweloperskiej, na zasadach określonych poniżej (dalej: „**Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny**”), -----

2) podstawą wyliczenia wysokości Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny w związku z realizacją Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy deweloperskiej, to jest przy przekazaniu na ten rachunek przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej wniesionej przez Nabywcę – wartość tej opłaty, -----

3) Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej w wysokości 0,45%¹ oraz:-----

a) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny albo -----

b) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy deweloperskiej, -----

4) Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest należna od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny, -----

5) Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----

6) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do banku prowadzącego Rachunek Indywidualny w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, -----

7) wysokość Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

OŚWIADCZENIA NABYWCY

§ 8. 1. Nabywca oświadcza, że: -----

1) nabywa Przedmioty Umowy jako konsument w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360), tj. w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, -----

2) znany jest mu stan faktyczny Nieruchomości i Nieruchomości Drogowych, przebieg ich granic i położenie, -----

3) zapoznał się, przed podpisaniem niniejszej Umowy, z dokumentacją budowlaną dotyczącą Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym dokumentacją projektową, i na tej podstawie dokonał wyboru Przedmiotów Umowy, -----

4) zapoznał się z treścią dokumentów powołanych w niniejszej Umowie i stanowiących załączniki do niej, są one dla niego czytelne i zrozumiałe, -----

5) nie składał wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej, ani też nie toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe konsumenckie, -----

własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację płatności wynikających z niniejszej Umowy, przy czym nie wyklucza możliwości zaciągnięcia w tym celu kredytu bankowego, a w takim przypadku Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu; **w przypadku gdyby na sfinansowanie zakupu przedmiotów niniejszej Umowy zaciągał kredyt w banku hipotecznym** i bank ten oddał mu do dyspozycji środki pieniężne przed zabezpieczeniem hipoteką swej wierzytelności na Lokalu, a jednocześnie będzie zamierzał dokonać, na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 581), w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ujawnienia swego roszczenia o ustanowienie na jego rzecz hipoteki na Lokalu, zobowiązuje się względem

¹ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341)

Dewelopera, że w oświadczeniu banku hipotecznego, jakie będzie podstawą ujawnienia tego roszczenia, zostaną umieszczone zapisy, że bank hipoteczny wyraża zgodę na nieprzenoszenie tego roszczenia do ksiąg wieczystych, jakie zostaną założone dla innych lokali wyodrębnianych z Nieruchomości, a ponadto zobowiązuje się doręczyć Deweloperowi zgodę tego banku, na wykreślenie ww. roszczenia ze wszystkich ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostało ujawnione w przypadku ziszczenia się któregośkolwiek z następujących warunków: a) ustanowienia odrębnej własności Lokalu, wraz z ustanowieniem na tym Lokalu hipoteki na rzecz banku hipotecznego – zgodnej z treścią roszczenia (lub ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz banku hipotecznego w przypadku, gdy roszczenie to dotyczy ustanowienia hipoteki łącznej), b) ustanowienia odrębnej własności Lokalu, bez ustanowienia na tym Lokalu hipoteki na rzecz banku hipotecznego zgodnej z treścią roszczenia – o ile w akcie notarialnym obejmującym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży złożony zostanie wniosek o przeniesienie roszczenia banku hipotecznego do działu IV księgi wieczystej założonej dla Lokalu, c) ustania relacji prawnej uzasadniającej wpis roszczenia, między Nabywcą a Deweloperem – w szczególności wskutek: i. odstąpienia przez jedną ze stron od Umowy, ii. rozwiązania Umowy za zgodną wolą jej stron, iii. wygaśnięcia Umowy z innej przyczyny, -----

6) pozostaje w związku małżeńskim z _____ w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzony umową majątkową małżeńską, udokumentowaną aktem notarialnym, sporządzonym przez _____ notariusza w Warszawie w dniu _____, za Repertorium A _____.

7) pozostaje w związku małżeńskim z _____ w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, niezmieniony żadną umową majątkową małżeńską ani prawomocnym orzeczeniem sądu, ale nabycia przedmiotów niniejszej umowy dokona do majątku osobistego, za środki pochodzące z tego majątku, to jest z _____, co obecny przy niniejszej czynności małżonek Nabywcy niniejszym potwierdza.-----

8) w przypadku cudzoziemca Nabywca jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców /tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2278 ze zm./, przy czym **przy zawieraniu Umowy Przenoszącej: nabycie przez niego Lokalu nie będzie wymagało uzyskania zezwolenia** ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w myśl art. 8 ust. 1 pkt 1) oraz art. 8 ust. 2 tej ustawy; **nabycie przez niego udziałów w Nieruchomościach Drogowych będzie/nie będzie wymagało uzyskania zezwolenia** ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w myśl art. _____ tej ustawy.-----

2. Nabywca **potwierdza odbiór od Dewelopera Prospektu Informacyjnego** wraz z załącznikami i oświadcza, że zapoznał się z ich treścią oraz, że został poinformowany o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa **w § 6 ust. 1 pkt 1) lit. c).**

ESSENTIALIA NEGOTII UMOWY DEWELOPERSKIEJ

§ 9.1. Deweloper **zobowiązuje się** wybudować Budynek, w tym Lokal i części Nieruchomości Wspólnej, na podstawie Decyzji o Pozwoleniu na Budowę, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej, ustanowić odrębną własność Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej **i przenieść własność tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę**, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem opisanych lub zastrzeżonych w niniejszej Umowie, a Nabywca zobowiązuje się do

spełnienia świadczenia pieniężnego określonego w § 11 ust. 2 na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Przedmiotów Umowy.-----

2. Standard wykończenia i wyposażenia Budynku, w tym Lokalu, zamieszczony został w Prospekcie Informacyjnym i załącznikach do prospektu; Nabywca oświadcza, że zapoznał się z powyższym standardem. Technologię wykonania Budynku i terenu wokół niego oraz dostępne media Nieruchomości Wspólnej określa Załącznik nr [•] do Umowy.-----

§ 10. 1. Deweloper oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia, w terminie określonym w § 12 ust. 1 umowy, zwanej w tym akcie „Umową Przenoszącą”, na mocy której: -----

1) ustanowią odrębną własność opisanego w § 3 ust. 2 pkt 1) Lokalu, oznaczonego projektowanym numerem [•], do którego przynależeć będzie, jako pomieszczenie przynależne Komórka Lokatorska i Deweloper przeniesie na Nabywcę prawo własności Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – Komórka Lokatorską, w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, wraz ze związanym z nim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, obliczonym na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 Ustawy o własności lokali i innymi prawami z nim związanymi, za cenę wynoszącą, z zastrzeżeniem postanowień § 14 i § 15 poniżej: [•] złotych brutto, obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 8% („Cena Lokalu”), a Nabywca opisany powyżej Lokal wraz ze związanym z nim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za podaną wyżej cenę nabędzie, -----

2) Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 33/3180992 (trzydzieści trzy łamane przez trzy miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwie) części we współwłasności opisanej w § 1 ust. 1 pkt 3) powyżej Nieruchomości Drogowej 1, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00439142/4, w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, za cenę w kwocie [•] złotych brutto obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 23% („Cena Udziału w Nieruchomości Drogowej 1”) , a Nabywca opisany powyżej udział w Nieruchomości Drogowej 1 nabędzie, -----

3) Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 2503/596436 (dwa tysiące pięćset trzy łamane przez pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści sześć) części we współwłasności opisanej w § ust. 1 pkt 4) powyżej Nieruchomości Drogowej 2, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00204336/5 w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, za cenę w kwocie [•] złotych brutto obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 23% („Cena Udziału w Nieruchomości Drogowej 2”) , a Nabywca opisany powyżej udział w Nieruchomości Drogowej 2 nabędzie, -----

4) Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 1/132 (jeden łamane przez sto trzydzieści dwa) części we współwłasności opisanej w § 1 ust. 1 pkt 5) powyżej Nieruchomości Drogowej 3, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00501560/6 , w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, za cenę w kwocie [•] złotych brutto obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 23% („Cena Udziału w Nieruchomości

Drogowej 3") , a Nabywca opisany powyżej udział w Nieruchomości Drogowej 3 nabędzie, -----

5) Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 23/25740 (dwadzieścia trzy łamane przez dwadzieścia pięć tysięcy siedemset czterdzieści) części we współwłasności opisanej w § 1 ust. 1 pkt 6) powyżej Nieruchomości Drogowej 4, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00191115/5, w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, za cenę w kwocie _____ złotych brutto obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 23% („Cena Udziału w Nieruchomości Drogowej 4”) , a Nabywca opisany powyżej udział w Nieruchomości Drogowej 4 nabędzie, -----

6) Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 1/3080 (jeden łamane przez trzy tysiące osiemdziesiąt) części we współwłasności opisanej w § 1 ust. 1 pkt 7) powyżej Nieruchomości Drogowej 5, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00373539/3, w stanie wolnym od obciążeń innych niż opisane lub zastrzeżone w tym akcie notarialnym, za cenę w kwocie _____ złotych brutto obejmującą należny podatek od towarów i usług (VAT), według stawki 23% („Cena Udziału w Nieruchomości Drogowej 5”) , a Nabywca opisany powyżej udział w Nieruchomości Drogowej 5 nabędzie. -----

2. W akcie notarialnym dokumentującym zawarcie z Nabywcą Umowy Przenoszącej zostanie zawarta z Nabywcą umowa o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie której każdoczesnym właścicielom Lokalu, w ramach związanego z Lokalem udziału w Nieruchomości Wspólnej, będzie przysługiwało prawo do pobierania pożytków i korzystania z wyłączeniem innych osób z Miejsca Postojowego w Hali Garażowej B/C, oznaczonego numerem (), zaznaczonego kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B/C, załączonym do niniejszej Umowy jako Załącznik nr _____/Boksu na Jednośląd w Hali Garażowej B/C, oznaczonego numerem (), zaznaczonego kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B/C załączonym do niniejszej Umowy jako Załącznik nr _____/komórki położonej w Hali Garażowej B/C, oznaczonej numerem (), zaznaczonej kolorem zielonym na rzucie Hali Garażowej B/C _____ załączonym do niniejszej Umowy jako Załącznik nr _____; wyłączni posiadacze pokrywać będą wszelkie koszty i wydatki, związane z Miejscem Postojowym/ /Boksem na Jednośląd/komórki i przysługiwać im będą wszelkie pożytki z nimi związane - począwszy od daty wydania.

2. W akcie notarialnym dokumentującym zawarcie z Nabywcą Umowy Przenoszącej zostanie zawarta z Nabywcą umowa o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie której każdoczesnym właścicielom Lokalu niemieszkalnego – usługowego oznaczonego _____, wyodrębnionego w Budynku C, przysługiwać będzie prawo do:-----

- nieodpłatnego umieszczenia i posiadania szyldu oraz informacji, dotyczących prowadzonej w tym lokalu działalności, które będą mogły być umieszczone w obrębie witryn tego lokalu oraz w pasie elewacji znajdującym się nad witrynami, zaznaczonym na rzucie, -----

- do korzystania z przestrzeni w Hali Garażowej C, określonej w zawartej umowie o podział do korzystania, w celu zainstalowania, korzystania, naprawy, wymiany, modernizacji urządzenia klimatyzacyjnego i/lub wentylacyjnego, z zastrzeżeniem, że montaż i korzystanie z tych urządzeń nie będzie utrudniał lub uniemożliwiał

korzystania z któregośkolwiek z miejsc parkingowych, boksów na jednośląd oraz z innych części Hali Garażowej C, służącej wszystkim jej użytkownikom lub oddanych do wyłącznego korzystania właścicielom innych lokali, zgodnie z ich przeznaczeniem. -----

§ 11. 1. Strony zgodnie oświadczają, że ustalona między nimi i wskazana w § 10 ust. 1 pkt 1) **Cena Lokalu obejmuje: wartość Lokalu w kwocie _____ zł () brutto, wartość Komórki Lokatorskiej w kwocie _____ oraz wartość prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego w kwocie _____ zł brutto oraz wartość prawa do wyłącznego korzystania z Boksu na Jednośląd w kwocie _____ zł () brutto oraz wartość prawa do wyłącznego korzystania z komórki w kwocie _____ zł () brutto** - wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (VAT), według stawki 8%, przy czym podstawą określenia wartości **Komórki Lokatorskiej, Miejsca Postojowego/ Boksu na Jednośląd/ komórki** nie jest ich powierzchnia, lecz liczba tych przedmiotów. -----

2. Cena Lokalu wraz z Ceną Udziału w Nieruchomości Drogowej 1, i Ceną Udziału w Nieruchomości Drogowej 2, Ceną Udziału w Nieruchomości Drogowej 3, Ceną Udziału w Nieruchomości Drogowej 4 i Ceną Udziału w Nieruchomości Drogowej 5, w łącznej kwocie _____ brutto zwana będzie dalej „Ceną Przedmiotów Umowy”; Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet Ceny Przedmiotów Umowy, w kwotach i terminach płatności wskazanych w Harmonogramie Płatności, opisanym w § 13 poniżej. -----

TERMIN I WARUNKI ZAWARCIA UMOWY PRZENOSZĄCEJ

§ 12.1. Strony postanawiają, że **Umowa Przenosząca własność Lokalu zostanie zawarta w terminie do dnia trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (30-06- 2025 r.), przy czym po spełnieniu warunków wskazanych poniżej, to jest:** -----

- 1) po uzyskaniu przez Dewelopera:-----
 - ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków, -----
 - dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokali w Budynkach, w szczególności zaświadczeń o samodzielności lokali i wypisów z kartoteki lokali, -----
 - w przypadku, gdyby w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej Nieruchomość Wspólna była obciążona hipoteką, ustanowioną na zabezpieczenie wierzytelności przysługującej bankowi wobec Dewelopera, z tytułu zaciągniętego przez niego kredytu – oświadczenia banku, wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, to jest na założenie dla Lokalu nowej księgi wieczystej bez przenoszenia do niej wpisu dotyczącego opisanej powyżej hipoteki; -----
- 2) po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny Przedmiotów Umowy, -----
- 3) po dokonaniu przez Nabywcę Odbioru Lokalu (zdefiniowanego poniżej) i innych Przedmiotów Umowy.-----

2. Miejsce oraz dokładna data i godzina zawarcia Umowy Przenoszącej zostaną ustalone przez Strony. Na potrzeby podejmowania ustaleń w tym zakresie Strony dopuszczają prowadzenie korespondencji mailowej na adresy wskazane w § 26 poniżej.-----

3. Jeżeli w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia mailowego Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zawarcia Umowy Przenoszącej, Strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin i miejsce podpisania Umowy Przenoszącej zostaną wyznaczone przez Spółkę, która poinformuje o tym Nabywcę z **14 (czternasto) - dniowym** wyprzedzeniem, w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. -----

4. W przypadku, gdy Nabywca nie stawia się na termin wskazany w ust. 3 powyżej **Deweloper ponownie wezwie Nabywcę pisemnie, wskazując kolejny termin zawarcia Umowy Przenoszącej w odstępie co najmniej 60 dni po terminie wskazanym w pierwszym wezwaniu.**-----

5. **Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem Umowy Przenoszącej pokryje w całości Nabywca, za wyjątkiem kosztów wypisów aktu notarialnego dla Dewelopera, które poniesie Deweloper.**-----

6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy ze względu na zmianę przepisów prawa bądź stanu faktycznego, któryś z Przedmiotów Umowy podlegał będzie ustawowemu prawu pierwokupu, Strony zawrą w odpowiednim zakresie umowę warunkową prowadzącą do zawarcia umowy przenoszącej (pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot), a w jej wykonaniu umowę przenoszącą. W takim przypadku termin wskazany na zawarcie umowy przenoszącej będzie terminem na zawarcie umowy warunkowej.-----

TERMINY I WARUNKI PŁATNOŚCI CENY **(HARMONOGRAM PŁATNOŚCI)**

§ 13. 1. Wysokość i terminy wpłat dokonywanych przez Nabywcę na poczet Ceny Przedmiotów Umowy są uzależnione od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego Harmonogramie, który stanowi załącznik do Prospektu Informacyjnego. -----

2. Nabywca **zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całą Cenę Przedmiotów Umowy, wskazaną w § 11 ust. 2 powyżej, przelewami, na Indywidualny Rachunek Nabywcy, wskazany w § 7 ust. 4**, przy czym w tytule przelewu powinny się znaleźć: imię i nazwisko Nabywcy, numer nabywanego lokalu oraz numer Repertorium aktu notarialnego dokumentującego niniejszą Umowę. Nabywca dokona wpłat na Indywidualny Rachunek Nabywcy zgodnie z Harmonogramem Płatności, w terminie 7 (siedmiu) dni od: zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego Harmonogramie oraz od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z wezwaniem do dokonania płatności.-----

3. Przed zawarciem niniejszej Umowy **Nabywca zapłacił Deweloperowi kwotę _____ brutto opłaty rezerwacyjnej z tytułu zawartej dnia _____ „Umowy rezerwacyjnej nr ____/2022**, co Pełnomocnik Dewelopera potwierdza i odbiór tej kwoty kwituje; Strony zgodnie postanawiają, że powyższa wpłata zostaje zaliczona na poczet Ceny Przedmiotów Umowy, oraz że zostanie ona przelana z rachunku

Dewelopera na Indywidualny Rachunek Nabywcy, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. -----

4. Strony zgodnie postanawiają, że kolejne wpłaty na poczet Ceny Przedmiotów Umowy zostaną dokonane przez Nabywcę zgodnie z poniższym Harmonogramem Płatności („Harmonogram Płatności”): -----

a) Płatność I – **** % (stanowiąca, wraz z opłatą rezerwacyjną, wskazaną w ust. 3 powyżej łącznie % Ceny Przedmiotów Umowy) - kwota _____ zł brutto – w terminie 7 dni (siedmiu) od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu realizacji I i II Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, obejmujących: prace przygotowawcze, roboty ziemne, realizację płyty fundamentowej i izolację płyty fundamentowej – w zakresie procentowym wskazanym w Prospekcie Informacyjnym;

b) Płatność II – **** % (**** procent) Ceny Przedmiotów Umowy - kwota _____ zł brutto - w terminie 7 dni (siedmiu) od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu realizacji III Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, obejmującego: ściany konstrukcyjne, stropy konstrukcyjne, schody żelbetowe, konstrukcję dachu; ----

c) Płatność III – **** % (**** procent) Ceny Przedmiotów Umowy - kwota _____ zł brutto - w terminie 7 dni (siedmiu) od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu realizacji IV Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, obejmującego: obróbki blacharskie, orynnowanie, pokrycie dachu, ściany działowe, tynki wewnętrzne, elewacje, stolarkę okienną, stolarkę drzwiową; -----

d) Płatność IV – **** % (**** procent) Ceny Przedmiotów Umowy - kwota _____ zł brutto - w terminie 7 dni (siedmiu) od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu realizacji V Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, obejmującego: podłoża i posadzki, podłogi, roboty malarskie, glazurę, inne prace wykończeniowe wewnętrzne, instalacje sanitarne, instalacje wentylacji, instalacje elektryczne i teletechniczne; -----

e) Płatność V – **** % (**** procent) Ceny Przedmiotów Umowy - kwota _____ zł brutto - w terminie 7 dni (siedmiu) od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wiadomość e-mail, o zakończeniu realizacji VI Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, obejmującego: drogi, chodniki, ogrodzenia, oświetlenie zewnętrzne, instalacje sanitarne, wentylacja, instalacje elektryczną i teletechniczną, wszystkie roboty budowlane i wykończeniowe, pozwolenie na użytkowanie. -----

5. Strony jednocześnie ustalają, że: -----

1) za datę zapłaty kwot wskazanych w Harmonogramie Płatności przyjmuje się datę uznania tymi kwotami Indywidualnego Rachunku Nabywcy, wskazanego w § 7 ust. 4,

2) w przypadku niewywiązania się Nabywcy z obowiązku terminowego dokonywania wpłat, zgodnie z niniejszą Umową, Deweloper będzie miał prawo naliczenia **odsetek za opóźnienie w wysokości _____ % () Ceny Lokalu**; kolejne wpłaty dokonywane przez Nabywcę będą zaliczane w pierwszej kolejności

na poczet zaległych odsetek za opóźnienie, w dalszej kolejności zaś na zaległą ratę zaliczki, -----

3) Strony ustalają, że płatność należnych Deweloperowi ewentualnych, innych niż Cena Przedmiotów Umowy należności Nabywcy wobec Dewelopera, w szczególności odsetek, kar umownych, zaliczek na poczet kosztów utrzymania Lokalu i Nieruchomości Wspólnej oraz innych kwot, zostanie dokonana bezpośrednio na rachunek bankowy Dewelopera, wskazany Nabywcy w doręczonym mu piśmie, informującym o wysokości tych kwot, -----

4) w przypadku dokonania przez Nabywcę nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych części Ceny Przedmiotów Umowy, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej części Ceny Przedmiotów Umowy, -----

5) dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny Przedmiotów Umowy przed terminami określonymi powyżej nie upoważnia Nabywcy do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny Przedmiotów Umowy ani żądania dodatkowych odsetek. -----

6. Spółka jest upoważniona do wystawiania Nabywcy faktur VAT bez jego podpisu; Spółka wystawi fakturę VAT po zaksięgowaniu na rachunku bankowym Spółki, wypłaconej przez bank prowadzący rachunek powierniczy odpowiedniej wpłaty, dokonanej na poczet Ceny Przedmiotów Umowy; faktury, po ich wystawieniu, będą do odbioru w siedzibie Spółki lub będą wysłane na adres mailowy Nabywcy. -----

SKUTKI ZMIANY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU I WYSOKOŚCI OPODATKOWANIA PODATKIEM VAT

§ 14. 1. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu, obliczona zgodnie z zasadami wskazanymi **w §3 ust. 2 pkt 3)** niniejszej Umowy, może różnić się od jego powierzchni projektowanej, podanej w niniejszej Umowie, co jest normalnym następstwem procesu budowlanego. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu wskazana w pomiarze powykonawczym będzie inna, niż jego powierzchnia projektowana, wskazana w niniejszej Umowie Cena Lokalu w Umowie Przenoszącej ulegnie zmianie w stosunku do wskazanej w niniejszej Umowie, a Strony dokonają stosownego jej rozliczenia, to jest: -----

1) Nabywca dopłaci Deweloperowi kwotę, o którą Cena Lokalu została podwyższona, w terminie **14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o podwyższeniu Ceny Lokalu, chyba że Deweloper w ww. zawiadomieniu poinformował Nabywcę, że nie korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Lokalu albo -----**

2) Deweloper zwróci Nabywcy kwotę, o którą Cena Lokalu ulegnie zmniejszeniu, w terminie **7 (siedmiu) dni kalendarzowych licząc od dnia wystawienia faktury końcowej.**

a które to kwoty wyliczone zostaną, jako iloczyn dodatkowych lub brakujących metrów kwadratowych powierzchni użytkowej oraz ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu określonej w Prospekcie informacyjnym i wynikającej z niniejszej Umowy, 9 ust. 3 wartości Lokalu, a nie innych Przedmiotów Umowy; cena metra kwadratowego Lokalu, wskazana została w Prospekcie Informacyjnym. -----

3. W przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu będzie wyższa niż 2% w stosunku do jego powierzchni projektowanej, Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie **14 (czternastu) dni od dnia doręczenia**

mu przez Dewelopera pisma zawierającego informację o takiej zmianie;

postanowienie § 21 ust. 5 stosuje się; prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy: -----

- różnica w powierzchni Lokalu jest wynikiem przeprowadzonych przez Nabywcę robót wykończeniowych w Lokalu; -----

-pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu, Deweloper złoży oświadczenie, że Cena Lokalu nie uległa

§ 15. 1. W przypadku, gdyby przed podpisaniem Umowy Przenoszącej nastąpiła **zmiana obowiązków** wprowadzonych przepisów prawa; Deweloper zawiadomi Nabywcę o powyższej zmianie w terminie 30 (trzydziestu) dni przed dniem Odbioru Lokalu, a w przypadku gdy zmiana przepisów prawa nastąpiła po terminie Odbioru Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę o tej zmianie w terminie 30 (trzydziestu) dni przed dniem zawarcia Umowy Przenoszącej.-----

2. W przypadku, gdyby w wyniku powyższych zmian przepisów wystąpiła konieczność dopłaty do podatku VAT, w stosunku do zaliczek zapłaconych przed wejściem w życie ustawy zawierającej takie zmiany, w związku z czym Cena Przedmiotów Umowy uległaby podwyższeniu w stosunku do określonej w niniejszej Umowie - Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty doręczenia mu przez Dewelopera pisma z powiadomieniem o tym fakcie. Postanowienie § 21 ust. 5 stosuje się. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy na podstawie niniejszego ustępu, jeżeli w ww. piśmie z powiadomieniem o podwyższeniu stawki, Deweloper poinformuje Nabywcę, iż mimo zmiany stawki podatku od towarów i usług, Cena nie ulegnie zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na podstawie niniejszej Umowy). **W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z umownego prawa odstąpienia, będzie on zobowiązany dopłacić Deweloperowi wynikłą stąd różnicę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia mu przez Spółkę zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, z tym że zapłata nie może nastąpić później niż na 21 dni przed zawarciem Umowy Przenoszącej.**-----

3. W przypadku, gdy wskutek wskazanych wyżej zmian przepisów podatkowych Cena Przedmiotów Umowy ulegnie zmniejszeniu w stosunku do ceny brutto wynikającej z niniejszej Umowy, Bank wypłaci Deweloperowi pozostałe do wypłaty środki pieniężne zgromadzone na Indywidualnym Rachunku Nabywcy, w wysokości uwzględniającej tę zmianę, a ewentualna różnica w Cenie Przedmiotów Umowy zostanie zwrócona przez Bank Nabywcy, w uzgodnionym z nim terminie, na co Deweloper wyraża zgodę; w przypadku, gdyby w dacie dokonania powyższych zmian podatkowych całość kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Przedmiotów Umowy była już wypłacona przez Bank Deweloperowi – różnicę w Cenie Przedmiotów Umowy Deweloper zwróci Nabywcy, w terminie 30 dni od doręczenia mu przez Spółkę zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----

ODBIÓR I WYDANIE PRZEDMIOTÓW UMOWY, PRACE WYKOŃCZENIOWE

§ 16.1. Pełnomocnik działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper planuje uzyskać prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku w terminie do dnia trzydziestego października dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-10-2024r.).-----

2. Strony zgodnie postanawiają, że odbiór Lokalu („Odbiór Lokalu”) nastąpi **najpóźniej do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (31-03-2022r.), z zastrzeżeniem postanowień poniższych.** -----

3. **Odbiór Lokalu przez Nabywcę będzie możliwy jedynie pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Nabywcę całej Ceny Przedmiotów Umowy, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie.** -----

4. Po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę listem poleconym o terminie przeprowadzenia Odbioru Lokalu, z 14-dniowym (czternastodniowym) wyprzedzeniem; razem z Odbiorem Lokalu dokonany zostanie także odbiór innych przedmiotów niniejszej Umowy; **poniższe postanowienia dotyczące Odbioru Lokalu stosuje się odpowiednio do odbioru pozostałych Przedmiotów Umowy.**-----

5. W przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu w terminie wskazanym przez Dewelopera w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4, Deweloper podejmie próbę ustalenia z Nabywcą w drodze komunikacji mailowej, na podany przez niego poniżej adres mailowy, kolejnego dogodnego dla Stron dodatkowego terminu Odbioru Lokalu, a w razie bezskuteczności próby uzgodnienia daty odbioru, wyznaczy kolejny termin odbioru nie wcześniej niż po 60 (sześćdziesięciu) dniach od upływu terminu, wyznaczonego w zawiadomieniu wskazanym w ust. 4 powyżej, zawiadamiając o tym Nabywcę w formie pisemnej, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

6. Odbioru Lokalu dokonuje się w obecności przedstawiciela Spółki i Nabywcy (pełnomocnictwo do Odbioru Lokalu w imieniu Nabywcy wymaga formy pisemnej). Z Odbioru Lokalu sporządzony zostanie **protokół odbioru**, który podpisany zostanie przez obie Strony, w którym zostanie w szczególności, odnotowane stwierdzenie zgodności standardu Lokalu ze standardem wykonania i wyposażenia Budynku i Lokalu, wynikającym z niniejszej Umowy i stany liczników mediów; Strony potwierdzą także ostateczną powierzchnię użytkową Lokalu; do protokołu Nabywca może zgłosić wady przedmiotów niniejszej Umowy. **W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.**-----

7. Deweloper jest zobowiązany w terminie **14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru doręczyć Nabywcy na piśmie lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach.**-----

8. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 7 powyżej, uważa się, że uznał wady. -----

9. Deweloper **jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje odpowiedni, inny termin ich usunięcia, wraz z uzasadnieniem opóźnienia.** Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

10. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 9 powyżej, albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu **Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.** -----

11. Nabywca **może odmówić dokonania Odbioru Lokalu w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole**, o którym mowa w ust. 6 powyżej. Odmowa dokonania Odbioru Lokalu przez Nabywcę następuje przez stwierdzenie tego w protokole odbioru. Nabywca może również dokonać Odbioru Lokalu pomimo zgłoszenia w protokole wady istotnej i wówczas będzie mógł dochodzić swoich praw na podstawie przepisów ogólnych Kodeksu Cywilnego. -----

12. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 11 powyżej, **nie ma wpływu na bieg terminu do odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę**, o którym mowa w §21 ust. 2 fir. 2 Umowy. -----

13. W przypadku **uznania przez Dewelopera wady istotnej** w protokole, o którym mowa w ust. 6, stosuje się procedurę wskazaną w ust. 9-10 powyżej z tym, że **po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy.** -----

14. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną **strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru.** Do powtórnego odbioru stosuje się procedurę wskazaną w ust. 6-11 powyżej. -----

15. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca **występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.** -----

16. Bieg **terminu do odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę**, o którym mowa w §21 ust. 2 fir. 2 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 15 powyżej. -----

17. W przypadku **stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego** w opinii, o której mowa w ust. 15, istnienia **wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy.** -----

18. W przypadku **niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty** sporządzenia **opinii** przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Nabywcę. W przypadku stwierdzenia** przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia **wady istotnej** a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. -----

19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 6 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przenoszącej, Nabywca może zgłosić taką wadę

Deweloperowi. Postanowienia ust. 7-10 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 7 i 9, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. Odbiór Lokalu może nastąpić pomimo niezakończenia przez Dewelopera prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół Budynku, w tym związanych z obiektami małej architektury i zielenią, które to prace mogą być zakończone w terminie późniejszym. -----

§ 17. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że: -----

1) Deweloper wyda Lokal i przekaze Nabywcy klucze do Lokalu po Odbiorze Lokalu z zastrzeżeniem postanowień §16 powyżej,-----

2) po wydaniu Lokalu do posiadania Nabywca może przystąpić do wykonywania w nim prac wykończeniowych, -----

3) wszelkie wykonywane w Lokalu prace wykończeniowe Nabywca prowadzić będzie na własny koszt i ryzyko; prace te powinny być wykonywane ze szczególną dbałością o stan i wygląd Nieruchomości Wspólnej, w szczególności holów wejściowych, klatek schodowych i wind, w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej i niepowodujący zmian w fasadzie budynku, jego substancji i zakresie funkcjonalności innych lokali, powierzchni wspólnych oraz instalacji i urządzeń budynku, jak również w sposób niepowodujący zmian substancji Lokalu, wyłączających możliwość jego uznania za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu Ustawy o własności lokali - pod rygorem obciążenia Nabywcy wszelkimi kosztami związanymi z usuwaniem skutków jego działań i przywróceniem Nieruchomości Wspólnej do należytego stanu, -----

4) Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i przepisów porządkowych w budynku i na terenie Nieruchomości Wspólnej, zobowiązany jest nadto uzgodnić z Deweloperem (albo, po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, z jej Zarządem lub administratorem), miejsce, poza Lokalem, do składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu, ma obowiązek uprzątnięcia codziennie, na własny koszt, zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac; w szczególności zabronione jest wsypywanie jakiegokolwiek gruzu do kanalizacji, -----

5) Nabywca jest odpowiedzialny za skutki działań lub zaniechań, tak własnych, jak osób trzecich, którym powierzy wykonywanie prac wykończeniowych; ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Lokalu, budynku i innych częściach Nieruchomości Wspólnej w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, a także powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu, jak również za nieuprzątnięcie pozostawionych przez wykonawców materiałów budowlanych, w związku z wykonywanymi pracami wykończeniowymi, -----

6) Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie zmiany dokonane w Lokalu, które mogą spowodować zmiany konstrukcyjne Lokalu lub budynku, polegające w szczególności na ingerencji w ściany, podłogę i sufit, oraz we wszelkie instalacje, a także związane ze zmianą elementów standardowego wyposażenia Lokalu, **wymagają uprzednio uzyskania pisemnej zgody Dewelopera,** który w razie potrzeby może w wiążący sposób określić sposób ich wykonania; **zmiany takie,** w razie ich wykonania bez powyższych uzgodnień lub w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej, a także powodujące zmianę przeznaczenia Lokalu, **mogą skutkować utratą w odpowiednim zakresie uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne Lokalu oraz gwarancji jakości udzielonej Deweloperowi przez generalnego wykonawcę** na elementy i instalacje w modyfikowanym zakresie i tym samym **stanowią o powstaniu odpowiedzialności Nabywcy;** wszelkie zmiany w Nieruchomości Wspólnej (w tym w

szczegółności w ścianach wydzielających Lokal, elementach konstrukcyjnych oraz szachtach instalacyjnych wraz z instalacjami, w tym wkuwania do nich instalacji wodnej i kanalizacyjnej) dokonane przez Nabywcę mogą spowodować pogorszenie jej stanu technicznego oraz **są dopuszczalne po uzyskaniu przez Nabywcę zgody na ich dokonanie wyrażonej przez Dewelopera, a po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej - wyrażonej w uchwale właścicieli lokali, zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali.** -----

§ 18. W razie rozwiązania odstąpienia od niniejszej Umowy przez dewelopera z winy Nabywcy przez którąkolwiek stronę, Nabywca zobowiązany będzie do wydania (zwrotu) Deweloperowi Lokalu i innych Przedmiotów Umowy w terminie 14 dni od daty odstąpienia od niniejszej Umowy lub jej rozwiązania. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera z winy Nabywcy, Nabywca - w przypadku dokonania jakichkolwiek zmian – zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania, za który w razie wątpliwości uważać się będzie stan Lokalu wynikający z niniejszej Umowy i Załączników do niej; w braku wykonania tego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do jego wykonania, Nabywca zobowiązuje się do naprawienia wyrządzonej z tego tytułu szkody, na którą w szczególności składać się będą koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego; w innym wypadku, to jest w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej przez Nabywcę z winy Dewelopera – stan Lokalu na datę zwrotu Strony ustalą w osobnym porozumieniu; -----

§ 19. 1. W związku z tym, że od dnia wydania Lokalu Nabywca uprawniony będzie do swobodnego korzystania z Lokalu, Hali Garażowej i innych części Nieruchomości Wspólnej, z podłączonych do Lokalu i Budynków mediów, a także z Nieruchomości Drogowych, zobowiązuje się, że: -----

a) od dnia wydania Lokalu ponosić będzie koszty związane z utrzymaniem Lokalu, w tym w zakresie dostarczanych do Lokalu mediów. -----

b) ponosić będzie także, w części proporcjonalnej do związanego z Lokalem udziału w Nieruchomości Wspólnej, koszty zarządu Nieruchomością Wspólną, do których należą w szczególności koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej, a także w proporcjonalnej do nabywanych udziałów kosztów związanych z korzystaniem z Nieruchomości Drogowych, w tym wszelkie należności wynikające z umów na dostawę mediów (energii elektrycznej, wody, c.o. i innych mediów), sprzątnia, ochrony, ubezpieczenia, etc. -----

2. W celu pokrycia powyższych kosztów, w okresie od dnia Wydania Lokalu do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, Nabywca zobowiązuje się do uiszczania zaliczek płatnych z góry do dnia 10 (dziesiątego) każdego miesiąca, w wysokości wskazanej przez Dewelopera lub osobę przez niego wskazaną, zatrudnioną do administrowania Nieruchomością, wyliczonej na analogicznych zasadach, jak w przypadku zaliczek pobieranych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie Ustawy o własności lokali. Powyższe koszty zostaną rozliczone **nie później niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym zawarła zostanie Umowa Przenosząca.** -----

3. Spółka zapłaci podatek od nieruchomości także w zakresie udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem oraz udziałów w Nieruchomościach Drogowych – należny za okres do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej. -----

KARA UMOWNA I ZADATEK

§ 20.1 Strony postanawiają, że w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym w niniejszej Umowie, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywcy przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę kary umownej, w wysokości _____ % (_____) Ceny Lokalu za każdy dzień opóźnienia, aż do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, albo do dnia odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej Umowy.-----

2. Zapłata przez Dewelopera kary umownej przewidzianej w Umowie nie pozbawia Nabywcy prawa do dochodzenia zapłaty odszkodowania uzupełniającego wówczas, gdy wysokość poniesionej szkody przenosić będzie wysokość kwoty otrzymanej z tytułu kary i zadatku, o którym mowa poniżej. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, że wpłatę przez Nabywcę części Płatności I, o której mowa w § 13 ust. 4 lit. a) niniejszej Umowy, w kwocie [...] zł (słownie: [...]) stanowiącej 3 % Ceny Przedmiotów Umowy, po jej wpłynięciu na Indywidualny Rachunek Nabywcy lub inny rachunek Dewelopera, traktować będą jako zatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego („Zatek”), w następujących przypadkach: -----

1) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę w sytuacji, o której mowa w §21 ust. 2 lit. f) Umowy, to jest z powodu nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy w wyznaczonym terminie (gdy Umowa Przenosząca nie zostanie zawarta w terminie wskazanym w § 12 tego aktu notarialnego), postanawiając, że w takim przypadku Nabywca będzie mógł żądać zwrotu od Dewelopera Zadatku w kwocie dwukrotnie wyższej, -----

2) w przypadku 2) w przypadku pienieznego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, to jest w przypadku niedokonania przez niego którejkolwiek z płatności na poczet Ceny Przedmiotów Umowy, w wysokości i terminach wskazanych w § 13 ust. 4 niniejszej Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania – postanawiając, że w takim przypadku Deweloper ma prawo otrzymany Zatek zachować, -----

3) w pozostałych przypadkach odstąpienia od niniejszej Umowy, wszystkie wpłacone przez Nabywcę kwoty na poczet Ceny Przedmiotów Umowy, traktowane będą jak zaliczki i będą podlegały w całości zwrotowi Nabywcy, na zasadach wskazanych w § 21 niniejszej Umowy,-----

4) w przypadku zawarcia Umowy Przenoszącej Zatek zostanie zaliczony na poczet Ceny Przedmiotów Umowy. -----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY I JEJ ROZWIĄZANIE

§ 21. 1. Strony postanawiają, że poza innymi przypadkami określonymi w Umowie, każdej z nich przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy wyłącznie w przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 poniżej („Odstąpienie od Umowy”).-----

2. Nabywca będzie uprawniony do Odstąpienia od Umowy, w przypadku:-----

a) jeżeli objęta niniejszym aktem notarialnym Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, -----

- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej, -----
- e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, -----
- f) w przypadku **nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy w wyznaczonym terminie** (to jest **gdy Umowa Przenosząca nie zostanie zawarta w terminie wskazanym w § 12 tego aktu notarialnego**), -----
- g) w przypadku, gdy Deweloper **nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem** w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej i **§ 7** niniejszej Umowy, -----
- h) 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 Deweloperskiej, to **jest zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę**, -----
- i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, to jest **w przypadku nieprzekazania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, niż Bank wskazany w § 7 ust. 2** o dokonanej zmianie i nieprzekazania oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, -----
- j) w przypadku **nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu** na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej i w **§ 17 ust. 13** niniejszej Umowy,
- k) w przypadku **stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej**, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej i w **§ 17 ust. 17** niniejszej Umowy, -----
- l) jeżeli **syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe**, -----

przy czym: -----

- w przypadkach, o których mowa w lit. **a) – e)** powyżej, Nabywca ma prawo Odstąpienia od Umowy, w terminie **30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia**, -----
- w przypadku, o którym mowa w lit. **f)** powyżej, **przed Odstąpieniem od Umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi termin 120 (stu dwudziestu) dni na zawarcie Umowy Przenoszącej i będzie uprawniony do odstąpienia dopiero w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu; Nabywca zachowuje w takim przypadku roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia**, -----
- w przypadku, o którym mowa w lit. **g)**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, **po dokonaniu przez Bank zwrotu środków** zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, -----

- w przypadku, o którym mowa w lit. **h)**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie **60 (sześćdziesięciu) dni** od dnia jej zawarcia, -----
- w przypadku, o którym mowa w lit. **i)**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie **60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, to jest** informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, przez który w szczególności należy rozumieć **wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności tego banku i ustanowienie zarządu komisarycznego**, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Banku lub wystąpienie przez Fundusz do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Banku -----.

3. Deweloper będzie uprawniony do Odstąpienia od Umowy, w przypadku: -----

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, to jest w przypadku niedokonania przez niego którejkolwiek z płatności na poczet Ceny Przedmiotów Umowy, w wysokości i terminach wskazanych w § 13 ust. 4 niniejszej Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie tego świadczenia przez Nabywcę będzie spowodowane działaniem siły wyższej, -----

2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przenoszącą, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej. -----

4. Strony postanawiają, że oświadczenie o Odstąpieniu od Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej i doręczenia drugiej stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Rozwiązanie niniejszej Umowy wymaga formy aktu notarialnego. -----

5. Oświadczenie woli Nabywcy o Odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne, jeżeli zostanie do niego załączone jego pisemne oświadczenie, z podpisem notarialnie poświadczonym, obejmujące zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych na rzecz Nabywcy roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu bez załączonej zgody, o której mowa powyżej, uważa się za niezłożone (nie wywiera żadnych skutków prawnych). W przypadku Odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi pisemne oświadczenie, o którym mowa powyżej w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia mu oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu. Do czasu doręczenia Deweloperowi pisemnego oświadczenia, o którym mowa powyżej Deweloper nie opóźnia się ze zwrotem zaliczek wpłaconych na poczet Ceny Lokalu.

6. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę na podstawie ust. 2 powyżej, uważana ona będzie za niezawartą, a Nabywca nie będą ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Strony postanawiają, że w razie wykonania prawa odstąpienia, Strony

są nadal w pełni związane postanowieniami dotyczącymi obowiązków każdej ze stron zastrzeżonych na wypadek odstąpienia, w szczególności w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Umowa przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem w mocy pozostają w szczególności postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty należnych kar umownych i odsetek.-----

7. W każdym przypadku skutecznego Odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej - środków wypłaconych Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej; Warunki wypłaty (zwrotu) Nabywcy przez Bank środków pieniężnych wpłaconych przez niego na Indywidualny Rachunek Nabywcy, które do dnia Odstąpienia od Umowy albo jej rozwiązania nie zostaną przekazane na rachunek Dewelopera, reguluje Ustawa Deweloperska oraz zawarta z Bankiem Umowa Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego.-----

8. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloperskiej i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, na podstawie ust. 2 lit. a – k powyżej i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w ust. 7 powyżej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy środków wypłaconych Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zwrotu Lokalu przez Nabywcę (o ile Lokal zostanie Nabywcy wydany) oraz wyrażenia przez Nabywcę i doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (z uwzględnieniem prawa Dewelopera do zatrzymania kwoty zadatku, odsetek i kar należnych na podstawie niniejszej Umowy). W razie wątpliwości wskazuje się, że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracaną kwotą udokumentowane koszty prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (to jest stanu z dnia, w którym Lokal został Nabywcy wydany). -----

10. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.-----

ZGODY NABYWCY

I

UPOWAŻNIENIA DLA DEWELOPERA

§ 22. 1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę i zgodę taką zobowiązuje się powtórzyć w Umowie Przenoszącej, na : -----

1) zainstalowanie i utrzymywanie przez Dewelopera – do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, a w zakresie opisanym niżej również po jego zakończeniu – na własny koszt - na terenie Nieruchomości Wspólnej - przez co należy rozumieć także elewację, okna, balkony Budynkach - **nośniki reklamowe Dewelopera informujące o procesie sprzedaży**, o wymiarach i lokalizacji według uznania Dewelopera, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości Wspólnej na zainstalowanie tych nośników nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiemu mają one służyć oraz ww. nośniki reklamowe nie będą utrudniały korzystania Nabywcy z Lokalu; Deweloper, po zakończeniu procesu sprzedaży, zdemontuje na własny koszt nośniki reklamowe, o których mowa powyżej, a Nabywca wyraża zgodę na to; -----

2) na dostęp do części Nieruchomości Wspólnej, w tym poprzez części tej nieruchomości przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokali (w szczególności znajdujące się pod/na tarasie, , loggii, ogródku, miejscu postojowym), **w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, remontem i modernizacją Nieruchomości Wspólnej oraz sieci znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej**, w tym na dostęp do ogródków, celem pielęgnacji zieleni na częściach wspólnych; -----

3) na sprzedaż przez Dewelopera bądź oddanie w odpłatne lub nieodpłatne używanie części infrastruktury na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia mediów i świadczenia innych usług na rzecz Przedsięwzięcia Deweloperskiego w przypadku, gdy czynności te okażą się celowe do zapewnienia Budynkom, lokalom i innym pomieszczeniom prawidłowego funkcjonowania zgodnie z ich przeznaczeniem, -----

4) na dysponowanie przez Dewelopera Nieruchomością Wspólną na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zm.), **w celu realizacji niezbędnych prac budowlanych - poprawkowych i naprawczych.**-----

2. Nabywca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym, dokumentującym Umowę Przenoszącą :-----

1) udzieli Deweloperowi - na okres do zbycia ostatniego z lokali w Budynkach - pełnomocnictwa, do: -----

- zmiany umowy przenoszącej własność Lokalu w zakresie wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem, w sytuacji wystąpienia błędu w pomiarach powykonawczych powierzchni użytkowej wyodrębnianych lokali lub błędu w dokumentach, a tym samym wyrażą zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z nabytym przez nich Lokalem (w zakresie mianownika), jak i udziałów związanych z pozostałymi lokalami, na wyłączny koszt Spółki, na warunkach według jej uznania z tym, że nowa wysokość udziałów zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, oraz do złożenia stosownych wniosków wieczystoksięgowych, jak również oświadczy, że w wypadku opisanych wyżej zmian udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń, w szczególności roszczeń pieniężnych, -----

- zmiany umów o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, z tym zastrzeżeniem, że nie będzie to wpływać na uszczuplenie praw do wyłącznego korzystania przyznanych w ramach tego podziału Nabywcy.-----

przy czym opisane wyżej **pełnomocnictwo będzie zawierać** **zrzeczenie się przez mocodawcę prawa do odwołania pełnomocnictwa i zastrzeżenie, iż nie wygaśnie ono w przypadku śmierci mocodawcy**, jak też będzie upoważniać pełnomocnika do reprezentowania drugiej strony czynności i działania jako druga strona czynności z tym zastrzeżeniem, że pełnomocnik będzie zobowiązany do powstrzymania się od działania na szkodę mocodawcy, jak również będzie upoważniać do udzielania dalszych pełnomocnictw i do działania na wszelkich zasadach według uznania pełnomocnika,-----

2) udzieli Deweloperowi, jako Zarządcy Nieruchomości Wspólnej lub wskazanemu przez niego podmiotowi, pełnomocnictwa do: -----

- **podpisywania umów z przedsiębiorstwami dostarczającymi media i innego rodzaju usługi** (w tym telekomunikacyjne i telewizyjne), przewidujących między innymi upoważnienie ich do korzystania z infrastruktury czy innych elementów wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej bądź przekazywanie takiej infrastruktury na rzecz tych przedsiębiorstw w niezbędnym zakresie, jak również do przenoszenia praw i obowiązków z takich umów na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, lub na rzecz nabywców poszczególnych wyodrębnianych lokali, -----

- **dokonania czynności polegających na ustanawianiu wszelkich ograniczonych praw rzeczowych (z wyłączeniem hipotek) na rzecz przedsiębiorstw dostarczających media**, związanych z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej, telewizji kablowej, linii telefonicznych i innych podobnych urządzeń, na warunkach według uznania Pełnomocnika, w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa regulującymi problematykę instalacji tego rodzaju urządzeń oraz ich obowiązkowych remontów, a w związku z powyższym do podpisania aktów notarialnych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa, a w tym do ujawnienia przedmiotowych praw w księgach wieczystych, do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych,-----

3) wyrazi zgodę na podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w drodze elektronicznej (mailowej) i wskaże Zarządcy Nieruchomości Wspólnej swój adres mailowy odpowiedni do realizacji takiego głosowania.-----

3. W przypadku zbycia przez Nabywcę Lokalu, zobowiązuje się dołożyć wszelkiej staranności, aby nowy nabywca Lokalu udzielił w akcie notarialnym dokumentującym nabycie Lokalu, zgód wskazanych w §6 ust. 2 niniejszej Umowy, jak również zgód i pełnomocnictw objętych niniejszym paragrafem, o treści analogicznej, jak w ust. 1-2 powyżej, i zobowiązuje się dostarczyć Spółce wyciąg aktu notarialnego potwierdzającego wyrażenie tych zgód i udzielenie pełnomocnictw przez kolejnego nabywcę Lokalu, w tym w szczególności pełnomocnictwa z prawem substytucji, do zmiany wysokości Udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z Lokalem i ustalenie nowej wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w przypadku, gdy zmianie ulegnie łączna powierzchnia wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych do lokali, z tym zastrzeżeniem jednak, że ustalenie nowej wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej może zostać dokonane jedynie zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali, zaś nowy nabywca Lokalu nie będzie ponosił jakichkolwiek kosztów związanych z ujawnieniem zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej we

właściwych rejestrach (księgi wieczyste, ewidencja gruntów) a także do ustanawiania służebności na rzecz dostawców mediów. -----

PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

§ 23.1. Przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej Umowy może nastąpić tylko za uprzednią zgodą drugiej Strony, wyrażoną w formie aktu notarialnego, za wyjątkiem cesji praw i obowiązków z niniejszej Umowy, o której mowa w **§ 4 ust. 2**, na bank finansujący realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego; umowa przeniesienia praw i obowiązków także wymaga formy aktu notarialnego. -----

2. W przypadku przeniesienia wierzytelności i roszczeń wynikających z tego aktu na rzecz banku kredytującego zakup Przedmiotu Umowy przez Nabywcę niezbędne jest uprzednie pisemne powiadomienie Dewelopera i Banku.-----

3. W przypadku, gdy Nabywca uprzednio dokona cesji wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, konieczne jest przedstawienie Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej zgody banku kredytującego zakup Przedmiotu Umowy przez Nabywcę.-----

4. Spółka w celu zabezpieczenia kredytów może dokonać przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz każdorazowego banku udzielającego Spółce kredytu i Nabywca udziela nieodwołalnej zgody na powyższy przelew praw oraz kolejne przelewy wierzytelności z niniejszej Umowy na rzecz podmiotów finansujących Dewelopera.-----

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 24. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z Polityką informacyjną w zakresie ochrony danych osobowych o treści: -----

1) zgodnie z art. 4 pkt. 7 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 (dalej jako „RODO”) **administratorem danych osobowych osób występujących w roli:** -----

- Nabywców, będących stronami zawieranych umów ze Spółką (osoby fizyczne, osoby fizyczne prowadzące tzw. jednoosobową działalność gospodarczą, osoby fizyczne prowadzące działalność w postaci spółek prawa cywilnego), -----
- osób powiązanych z Nabywcami (Współmałżonek), -----
- osób reprezentujących Nabywców instytucjonalnych, -----
- osób wskazanych przez Nabywców do kontaktu oraz do realizacji przedmiotu umów realizowanych ze Spółką, -----

jest , -----

2) Spółka wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się w sprawach dotyczących ochrony danych osobowych oraz realizacją praw z tym związanych. W tym celu możliwy jest kontakt drogą elektroniczną na adres *********, a także pocztą tradycyjną na adres siedziby Spółki, -----

3) dane osobowe osób wskazanych w ustępie 1 powyżej mogą być przetwarzane w następujących celach oraz na poniższych podstawach prawnych: -----

a. **zawarcia i realizacji przedmiotu Umowy** (podstawa prawna przetwarzania danych: art. 6 ust. 1 lit. b RODO), -----

b. **prowadzenia korespondencji**, w tym bieżącej komunikacji związanej z zawarciem i realizacją przedmiotu Umowy, co stanowi prawnie uzasadniony interes Spółki (podstawa prawna przetwarzania danych: art. 6 ust. 1 lit f RODO), -----

c. **rozpatrywania reklamacji** związanych z zawartą Umową, co stanowi prawnie uzasadniony interes Spółki (podstawa prawna przetwarzania danych art. 6 ust. 1 lit f RODO), -----

d. **rozpatrywania i dochodzenia roszczeń**, obrony przed roszczeniami, a także w celach realizacji pozasądowych sposobów rozpatrywania sporów, co stanowi prawnie uzasadniony interes Spółki (podstawa prawna przetwarzania danych art. 6 ust. 1 lit. f RODO), -----

e. **realizacji wymagań prawnych w zakresie przepisów podatkowych** i rachunkowych, w szczególności określonych przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (VAT), ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (podstawa prawna przetwarzania danych: art. 6 ust. 1 lit. c RODO),--

f. **przechowywania danych dla celów archiwizacyjnych** oraz na potrzeby wykazywania prawidłowości spełnienia obowiązków prawnych spoczywających na Spółce, co stanowi jej prawnie uzasadniony interes (podstawa prawna przetwarzania danych: art. 6 ust. 1 lit. f RODO); -----

4) dane osobowe mogą być ujawniane do następujących podmiotów:-----

a. **podmiotów wspierających Spółkę w zakresie obsługi technicznej i informatycznej** (w tym dostarczenia, wdrażania oraz serwisu oprogramowania i serwisu sprzętu informatycznego), -----

b. **kancelarii prawnych, notarialnych i windykacyjnych** obsługujących Spółkę,--

c. **podmiotów konsultingowych, audytowych i doradczych** – w zakresie realizowanych przez te podmioty usług na rzecz Spółki,-----

d. **banków, w szczególności [X] - w zakresie związanym z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego**,-----

5) dane osobowe nie będą przekazywane przez Spółkę poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG),-----

6) dane osobowe będą przechowywane przez Spółkę przez okres realizacji zawartej Umowy i do czasu jej prawidłowego rozliczenia, a ponadto: -----

a. do czasu przedawnienia potencjalnych roszczeń wynikających z zawartej Umowy,

b. przez czas niezbędny do dochodzenia konkretnych roszczeń, w związku z zawartą Umową,-----

c. przez czas wykonywania obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności w zakresie regulacji podatkowych i rachunkowych, np. obowiązków związanych z przechowywaniem dokumentacji zgodnie z wymaganiami art. 74 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, -----

d. przez okres niezbędny do udokumentowania przez Spółkę przed organami administracji publicznej, w tym organem nadzoru w zakresie ochrony danych osobowych, prawidłowości spełnienia obowiązków prawnych na niej spoczywających, -----

e. w celach archiwizacyjnych, gdy dotyczy to historii prowadzonej korespondencji i udzielanych odpowiedzi na zgłaszane zapytania – przez okres nie dłuższy niż 3 lata,--

7) Spółka zapewnia prawo skorzystania z uprawnień przewidzianych na gruncie RODO, tj. prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, prawo ich sprostowania, usunięcia lub żądania ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, a także prawo wniesienia sprzeciwu na ich przetwarzanie, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w przepisach RODO, -----

8) w przypadku przetwarzania danych osobowych przez Spółkę w celu realizacji prawnie uzasadnionych interesów (wskazanych powyżej), Nabywcy przysługuje prawo do wniesienia sprzeciwu na przetwarzanie danych z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją, -----

9) Nabywca ma prawo wniesienia skargi w związku z przetwarzaniem danych osobowych do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, -----

10) podanie danych osobowych w celach: -----

a. realizacji przedmiotu Umowy jest warunkiem zawarcia Umowy, a niepodanie danych może skutkować brakiem możliwości jej zawarcia lub brakiem możliwości należytego jej wykonania, -----

b. rozpatrywania reklamacji, dochodzenia ewentualnych roszczeń jest niezbędne celem prawidłowego rozpatrzenia przez Spółkę ewentualnej reklamacji lub dochodzenia roszczeń, -----

c. w celach wynikających z przepisów prawa jest obligatoryjne na podstawie przytoczonych przepisów prawa; w pozostałych przypadkach jest dobrowolne, -----

11) podane przez Nabywcę dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25. Strony postanawiają, że zapłata wszelkich kwot należnych Nabywcy, w szczególności z tytułu ewentualnej nadpłaty lub zwrotu zaliczek wpłaconych na poczet Ceny Przedmiotów Umowy w wyniku odstąpienia od niej lub jej rozwiązania, nastąpi na **wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy numer** **_____** lub inny, wskazany przez Nabywcę Deweloperowi na piśmie, z zastrzeżeniem, że jeżeli Nabywca wskaże Bankowi, w oświadczeniu o którym mowa w §5 ust. 2 pkt **_____** rachunek inny, niż wskazany powyżej, wówczas będzie on wiążący dla Banku, chyba że Bank otrzymał w dowolnym czasie od Nabywcy zawiadomienie o przelewie wierzytelności na rzecz banku finansującego Nabywcę – w takim wypadku rozstrzygający będzie numer rachunku wskazany w tym zawiadomieniu. -----

§ 26. 1. Strony postanawiają, że **wszelkie doręczenia, o których mowa w niniejszej Umowie oraz powiadomienia w jakiegokolwiek sprawie związanej z wykonaniem Umowy** dokonywane będą w **formie listów poleconych, a pomocniczo Strony będą komunikowały się za pośrednictwem poczty elektronicznej**, na adresy: -----

- w przypadku Dewelopera - na adres wskazany w KRS, e-mail: **_____**, -----

- w przypadku Nabywcy na adres pocztowy: **_____**, e-mail: **_____**. -----

2. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o zmianie adresu do korespondencji i numeru rachunku bankowego w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia takiej zmiany. -----

§ 27. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie otrzymane przez Nabywcę poza niniejszą Umową i Prospektem Informacyjnym informacje, oraz materiały marketingowe, w szczególności: makieta architektoniczna, broszury, wizualizacje oraz wizualizacje mieszkań (w tym wizualizacje 3D) mają charakter jedynie poglądowy i nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego oraz nie stanowią podstawy jakichkolwiek roszczeń. -----

§ 28. Zgodnie z treścią ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków **/tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 497/** dla lokali w Budynkach zostaną sporządzone świadectwa charakterystyki energetycznej;

świadcstwo charakterystyki energetycznej dla Lokalu zostanie wydane Nabywcy przy zawarciu Umowy Przenoszącej.-----

§ 29. Strony uzgadniają, że wszystkie postanowienia handlowe niniejszej Umowy są poufne i w tym zakresie jakiegokolwiek ujawnienie treści niniejszych umów osobie trzeciej wymaga uprzedniego poinformowania drugiej Strony na piśmie i uzyskania jej zgody. Powyższe postanowienia nie będą miały zastosowania w przypadku konieczności ujawnienia treści niniejszej umowy sądom, organom administracji publicznej lub bankom, zakładom ubezpieczeniowym oraz innym instytucjom. -----

POUCZENIA

§ 30. Notariusz poinformowała Strony o treści :-----
- art. 64, art. 389, art. 390 oraz art. 563 §1 Kodeksu cywilnego i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- odpowiednich przepisów Ustawy Deweloperskiej, -----
- art. 16 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, -----
- odpowiednich przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków /tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 497/,-----
- art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1805, ze zm./, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, treści art. 626¹⁰ § 1, § 11 i § 12 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi: § 1. O dokonany wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia; § 11. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis; § 12. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego; po pouczeniu jak wyżej Stawający oświadczają, że **nie korzystają z możliwości zrzeczenia się doręczenia przez sąd zawiadomienia** o wpisach, dokonanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. -----

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

§ 31. Wobec zawarcia umów udokumentowanych niniejszym aktem notarialnym Nabywca zobowiązuje czyniącą notariusz do złożenia, na podstawie art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 4 zd. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1799/, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego żądanie o: -----

- 1) wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00447741/2, na rzecz _____, córki _____, PESEL _____ roszczenia o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowanym nr _____ i przeniesienie jego własności wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----
- 2) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00439142/4, na rzecz _____, córki _____ i _____, PESEL _____, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w

- wysokości 33/3180992 części we współwłasności objętej tą księgą wieczystą nieruchomości, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----
- 3) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00204336/5, na rzecz _____, córki _____ i _____, PESEL _____, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w wysokości 2503/596436 części we współwłasności objętej tą księgą wieczystą nieruchomości, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----
- 4) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00501560/6, na rzecz _____, córki _____ i _____, PESEL _____, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w wysokości 1/132 części we współwłasności objętej tą księgą wieczystą nieruchomości, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----
- 5) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00191115/5, na rzecz _____, córki _____ i _____, PESEL _____, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w wysokości 23/25740 części we współwłasności objętej tą księgą wieczystą nieruchomości, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----
- 6) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00373539/3, na rzecz _____, córki _____ i _____, PESEL _____, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w wysokości 1/3080 części we współwłasności objętej tą księgą wieczystą nieruchomości, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, -----

Zgodnie z treścią art. 626⁴ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego, czyniąca notariusz prześle właściwemu sądowi w terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku o wpis dokumenty stanowiące podstawę wpisu, to jest wypis niniejszego aktu notarialnego wraz z załącznikami.-----

Nabywca oświadcza, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego w zakresie żądań, o których mowa powyżej będą wyłącznie strony niniejszej Umowy i wskazuje ich adresy do doręczeń: -----

- Spółka – **** Warszawa, ulica **** nr **, -----

- _____ - - _____, -----

- _____ - - _____, -----

Po złożeniu powyższego wniosku, czyniąca notariusz załączy do niniejszego aktu notarialnego, przesłane elektronicznie, przez sąd, powiadomienia o zarejestrowaniu wniosku elektronicznego, nadanym numerze Rep.C./NOTA oraz stanie wzmianek jak również wydruk złożonego wniosku. -----

Zgodnie z treścią art. 626⁴ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego, czyniąca notariusz prześle właściwemu sądowi w terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku o wpis dokumenty stanowiące podstawę wpisu, to jest wypis niniejszego aktu notarialnego wraz z załącznikami.-----

Nabywca oświadcza, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego w zakresie żądań, o których mowa powyżej będą wyłącznie strony niniejszej Umowy i wskazuje ich adresy do doręczeń: -----

- Spółka – **** Warszawa, ulica **** nr **, -----

- _____ - - _____, -----

- _____ - - _____, -----

Po złożeniu powyższego wniosku, czyniąca notariusz załączy do niniejszego aktu notarialnego, przesłane elektronicznie, przez sąd, powiadomienia o zarejestrowaniu

wniosku elektronicznego, nadanym numerze Rep.C./NOTA oraz stanie wzmianek jak również wydruk złożonego wniosku.-----

KOSZTY

§ 32. 1. Koszty tego aktu notarialnego, w tym opłatę sądową ponoszą Spółka i Nabywca w częściach równych.- -----

2. Umowy udokumentowane niniejszym aktem nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 111, ze zm./ -----

§ 33.1. Pobrano opłatę sądową, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku, obejmującego żądanie zawarte w § 32 tego aktu notarialnego, na podstawie art. 7 § 2 i §3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1799/ w zw. z § 2 i § 3 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 /Dz. U. z 2015 r., poz. 1645, ze zm./ oraz na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1125, ze zm./:-----

1) od Spółki - połowę opłaty sądowej od żądania objętego powyższym wnioskiem, na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- 75,00 zł,

**2) od Nabywców - połowę opłaty sądowej od żądania objętego powyższym wnioskiem, na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych----- 75,00 zł,
to jest łącznie:-----150,00 zł.**

2. Pobrano, zapisane w Repertorium A pod pozycją niniejszego aktu notarialnego: ---

1) od Spółki: -----

a) połowę taksy notarialnej od Umowy Deweloperskiej, na podstawie § 3 w związku z § 5 i §6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej/tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1473, ze zm./- ----- zł,

b) podatek od towarów i usług, według stawki 23%, od taksy notarialnej wymienionej w pkt b) i c) powyżej, na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 931, ze zm./- ----- zł,

to jest łącznie od Spółki:----- zł;

2) od Nabywcy: -----

a) połowę taksy notarialnej od Umowy Deweloperskiej, na podstawie § 3 w związku z § 5 i §6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1473, ze zm./- ----- zł,

b) podatek od towarów i usług, według stawki 23%, od taksy notarialnej wymienionej w pkt b) i c) powyżej, na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 931, ze zm./- ---- zł.

to jest łącznie od Nabywcy:----- zł;

3. Koszty obejmujące opłaty sądowe oraz taksy notarialne wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, wskazane w ust. 1 i 2 powyżej, wynoszą łącznie:-----

_____ zł.

Powyższe opłaty nie obejmują: -----

- wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (200,00 zł) wraz z należnym podatkiem VAT (46,00 zł), którego wysokość wraz z podstawą prawną jego pobrania zostanie zarejestrowana pod odrębnym numerem Repertorium A,-----

- kosztów sporządzenia i wydania Stronom wypisów aktu notarialnego wraz z należnym podatkiem VAT, których wysokość wraz z podstawą prawną ich pobrania zostanie wskazana na każdym wypisie aktu notarialnego i zarejestrowana pod odrębnymi numerami Repertorium A.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.