

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] dwa tysiące osiemnastego roku ([...].2018) przede mną Edytą Czartoryską-Ganczewską Notariuszem w Warszawie, w kancelarii mojej w tymże mieście, przy ulicy Zgoda nr 3 lok. 1, stawili się:-----

1. **Marcin Grzegorz JĘDRZEJEWSKI**, używający imienia „Marcin”, syn Henryka i Elżbiety, zamieszkały w Warszawie-Wesołej (05-077), przy ulicy Agawy nr 5, legitymujący się dowodem osobistym ATT 464732, PESEL 67050913274, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **”J-PROPERTY MARCIN JĘDRZEJEWSKI I WSPÓLNICY” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 05-077 Warszawa, ul. Agawy nr 5, REGON: 015726900, NIP: 952-213-27-51), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000529579 (**„Deweloper”**) jako komplementariusz uprawniony do samodzielnej reprezentacji Dewelopera, stosownie do okazanej informacji odpowiadającej aktualnemu odpisowi z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień [...] 2018 roku, identyfikator wydruku: [...].-----  
Stawający oświadczył, iż dane ujawnione w powołanej wyżej informacji nie uległy zmianie, a jego uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Dewelopera nie wygasło,-----
2. [...], używający imienia „[...]”, syn [...], zamieszkały w [...] ([...]), przy ulicy [...] nr [...], legitymujący się dowodem osobistym [...], PESEL [...],-----
3. **Jego żona** – [...], używająca imienia „[...]”, córka [...], zamieszkała w [...] ([...]), przy ulicy [...] nr [...], legitymująca się dowodem osobistym [...], PESEL [...].-----  
[...]/ małżonkowie [...]zwany jest/ zwani są dalej jako **„Nabywca”**.-----

Tożsamość stawających stwierdziłam na podstawie okazanych i powołanych przy nazwiskach dokumentów tożsamości, a stan cywilny wpisany został na podstawie oświadczeń. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### §1.

1. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem:-----

a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Czarnołęckiej nr 25A, stanowiącej działkę gruntu z obrębu 3-11-38, oznaczoną numerem ewidencyjnym 10/3 (dziesięć przez trzy) o obszarze 0,0625 ha (sześćset dwadzieścia pięć dziesięciotysięcznych hektara) (identyfikator działki 146514\_8.1138.10/3), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00006597/2** („**Nieruchomość 1**”), oraz-----

b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Czarnołęckiej nr 25, stanowiącej działkę gruntu z obrębu 3-11-38, oznaczoną numerem ewidencyjnym 10/4 (dziesięć przez cztery) o obszarze 0,0922 ha (dziewięćset dwadzieścia dwie dziesięciotysięczne hektara) (identyfikator działki 146514\_8.1138.10/4), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00485804/8** („**Nieruchomość 2**”) -----

przy czym dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, na podstawie żądania zawartego w akcie notarialnym sporządzonym przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszem w Warszawie, w dniu 21 maja 2018 roku, za nr Rep. A 4430/2018, będzie prowadzona jedna księga wieczysta.-----

Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane są dalej łącznie jako „**Nieruchomość**”.-----

2. Stosownie do okazanych wydruków z powołanych wyżej ksiąg wieczystych pobranych w trybie art.36<sup>4</sup> ust.4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadających moc dokumentów wydawanych przez sąd bez zaopatrywania w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, według stanu na dzień [...] 2018 roku, stan wpisów w tych księgach wieczystych przedstawia się następująco:-----

☞ w księdze wieczystej o numerze **WA6M/00006597/2**  
(identyfikator do weryfikacji dokumentu: [...]):-----

- ☐ w dziale I wpisano, iż nieruchomości położoną w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Czarnołęckiej nr 25A, stanowi działka gruntu z obrębem 3-11-38, oznaczona numerem ewidencyjnym 10/3 (dziesięć przez trzy) o obszarze 0,0625 ha (sześćset dwadzieścia pięć dziesięciotysięcznych hektara) (identyfikator działki 146514\_8.1138.10/3), o sposobie korzystania Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,-----
- ☐ w dziale I została w dniu 21 maja 2018 roku uczyniona wzmianka REP.C./NOTA/402731/18 DZ.KW./WA6M/15011/18/1 – PRZYŁĄCZNIK NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KW – która dotyczy zawartego w akcie notarialnym sporządzonym przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszem w Warszawie, w dniu 21 maja 2018 roku, za nr Rep. A 4430/2018 żądania o przyłączenie Nieruchomości 2 do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1,-----
- ☐ w dziale I Sp wpisów nie ma,-----
- ☐ w dziale II jako właściciel wpisany jest Deweloper,-----
- ☐ w dziale II została w dniu 21 maja 2018 roku uczyniona wzmianka REP.C./NOTA/402731/18 DZ.KW./WA6M/15011/18/1 – PRZYŁĄCZNIK NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KW – która dotyczy zawartego w akcie notarialnym sporządzonym przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszem w Warszawie, w dniu 21 maja 2018 roku, za nr Rep. A 4430/2018 żądania o przyłączenie Nieruchomości 2 do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1,-----
- ☐ w dziale III wpisana jest nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej NN oraz złącza kablowego, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego

dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączeniem kolejnych odbiorców oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudowy 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 elektroenergetycznej kablowej NN o długości 11 mb, szerokości 1,5 mb oraz do powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> przeznaczonej pod złącze kablowe,-----

- w dziale III została w dniu 21 maja 2018 roku uczyniona wzmianka REP.C./NOTA/402731/18 DZ.KW./WA6M/15012/18/1 – WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE TEGO PRAWA – która dotyczy wpisu roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej nie dotyczących niniejszej Umowy,-----
- w dziale IV wpisów nie ma,-----
- w dziale IV została w dniu 5 czerwca 2018 roku uczyniona wzmianka DZ.KW./WA6M/16223/18/1 – WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ – która dotyczy wpisu na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach hipoteki umownej łącznej do kwoty 3.750.000,00 zł (trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie wierzytelności tego banku z tytułu udzielonego Deweloperowi kredytu obrotowego udzielonego na podstawie umowy o kredyt obrotowy nr 2018/010011/W3 z dnia 4 czerwca 2018 roku („Hipoteka”),-----
- w księdze nie ma żadnych innych wpisów ani innych wzmianek o nierozpoznanych wnioskach.-----

Ω ①

w księdze wieczystej o numerze **KW nr WA6M/00485804/8** (identyfikator do weryfikacji dokumentu: [..]):-----

- w dziale I wpisano, iż nieruchomość położoną w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Czarnołęckiej nr 25, stanowi działka gruntu z obrębu 3-11-38, oznaczona numerem ewidencyjnym 10/4

(dziesięć przez cztery) o obszarze 0,0922 ha (dziewięćset dwadzieścia dwie tysięcotysięczne hektara) (identyfikator działki 146514\_8.1138.10/4), o sposobie korzystania Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,-----

□ w dziale I została w dniu 21 maja 2018 roku uczyniona wzmianka REP.C./NOTA/402731/18 DZ.KW./WA6M/15011/18/1 – ODŁĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI I PRZYŁĄCZENIE DO INNEJ KW – która dotyczy zawartego w akcie notarialnym sporządzonym przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszem w Warszawie, w dniu 21 maja 2018 roku, za nr Rep. A 4430/2018 żądania o odłączenie Nieruchomości 2 i przyłączenie do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1,-----

□ w dziale I Sp wpisów nie ma,-----

□ w dziale II jako właściciel wpisany jest Deweloper,-----

□ w dziale III wpisana jest nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej NN oraz złącza kablowego, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączeniem kolejnych odbiorców oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudowy 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 elektroenergetycznej kablowej NN o długości 11 mb, szerokości 1,5 mb oraz do powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> przeznaczonej pod złącze kablowe,-----

□ w dziale IV została w dniu 5 czerwca 2018 roku uczyniona wzmianka DZ.KW./WA6M/16223/18/1 – WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ – która dotyczy wpisu Hipoteki,-----

□ w dziale IV wpisów nie ma,-----

w księdze nie ma żadnych innych wpisów ani innych wzmianek o nierozpoznanych wnioskach.-----

3. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że :-----
- a) stan prawny opisanej wyżej Nieruchomości nie zmienił się, w szczególności jest ona wolna od innych długów i obciążeń, niż opisana powyżej służebność i Hipoteka,-----
  - b) Nieruchomość nie jest przedmiotem jakichkolwiek umów obligacyjnych, innych niż umowy rezerwacyjne i deweloperskie dotyczące Inwestycji, w tym umów najmu lub dzierżawy,-----
  - c) nie toczą się żadne spory z właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi działkami, które dotyczyłyby granic, emisji, służebności, dostępu bądź innych praw związanych z Nieruchomością,-----
  - d) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ulicy Czarnołęckiej,-
  - e) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na terenie specjalnej strefy rewitalizacji,-----
  - f) Deweloper nabył Nieruchomość na podstawie zawartej przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszem w Warszawie Umowy sprzedaży z dnia 17 stycznia 2018 roku, Rep. A nr 488/2018,-----
  - g) nie zawierał żadnych umów zobowiązujących go do zbycia lub obciążenia przedmiotu niniejszej umowy,-----
  - h) w stosunku do Nieruchomości nie toczą jakiegokolwiek postępowania sądowe lub administracyjne,-----
  - i) Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego,-----
  - j) nie jest dłużnikiem osób trzecich na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu, ani nie toczy się przeciwko Deweloperowi żadne postępowanie mogące mieć wpływ na skutki tej umowy lub mogące wywoływać skutki prawne względem osób trzecich,-----
  - k) nie istnieją jakiegokolwiek zgłoszone lub wiadome mu żądania lub roszczenia osób trzecich, które mogłyby skutkować wszczęciem opisanych wyżej postępowań, a także nic mu nie wiadomo o istnieniu jakichkolwiek okoliczności faktycznych lub prawnych, które mogłyby skutkować ich wszczęciem, względnie miałyby wpływ na zawarcie i wykonanie tej umowy,-----

- l) Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Dewelopera,-----
- m) Deweloper nie zalega z zapłatą podatków i innych opłat publicznoprawnych w jakimkolwiek zakresie,-----
- n) w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a sprzedaż jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług i nie jest od tego podatku zwolniona,-----
- o) zgodnie z §4 ust. 2 umowy spółki Dewelopera, której tekst jednolity został ustalony aktem notarialnym sporządzonym przed czyniącą notariusz w dniu 31 października 2017 roku, za nr Rep. A 8452/2017 w sprawach przekraczających swoim zakresem zwykłe czynności, nie jest wymagana zgoda komandytariuszy Spółki.-----
4. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----
- a) zostały wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy:-----
- w dniu 13 stycznia 2016 roku Decyzja nr 36/2016 o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu 24 lutego 2016 roku, na podstawie której został zatwierdzony projekt budowlany i zostało wydane pozwolenie na budowę na Nieruchomości 1 i na części Nieruchomości 2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego sześciolokalowego, oraz -----
  - w dniu 29 października 2015 roku Decyzja nr 1029/2015 o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu 5 grudnia 2015 roku, na podstawie której został zatwierdzony projekt budowlany i zostało wydane pozwolenie na budowę na części Nieruchomości 2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego sześciolokalowego, -----
- (wskazane decyzje zwane są dalej łącznie jako „**Pozwolenia na Budowę**”). -----
- b) Pozwolenia na Budowę zostały przeniesione na Dewelopera wydanymi z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawa w dniu 9 lutego 2018 roku ostateczną Decyzją nr 113/2018 oraz ostateczną Decyzją nr 114/2018,-----
- c) Pozwolenia na Budowę nie są zaskarżone i nie toczy się żadne postępowanie, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na ich wykonalność,-----

- d) Deweloper zastrzega możliwość wprowadzenia, w stosunku do zatwierdzonego Pozwoleniem na Budowę projektu budowlanego, zmian i korekt, które nie będą naruszały opisanego w prospekcie informacyjnym standardu wykończenia Budynku i Lokalu, technologii budowy, rozkładu lokali ani warunków jego użytkowania, na co Nabywca wyraża zgodę,-----
- e) na podstawie Pozwoleń na Budowę Deweloper prowadzi na Nieruchomości inwestycję pod nazwą „**Willa Międzylesie**” i zamierza w ramach tej inwestycji wybudować na:-----
- Nieruchomości 1 i na części Nieruchomości 2 budynek mieszkalny wielorodzinny, o dwóch kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, zawierający 6 (sześć) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny-garaż („**Budynek 1**”), oraz -----
  - Na części Nieruchomości 2 budynek mieszkalny wielorodzinny, o dwóch kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, zawierający 6 (sześć) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny-garaż („**Budynek 2**”), -----
- wraz z infrastrukturą towarzyszącą, którego położenie jest zaznaczone na załączniku do niniejszej Umowy („**Inwestycja**”),-----
- Budynek 1 i Budynek 2 zwane są dalej łącznie jako „**Budynek**”.-----
- f) prace budowlane dotyczące Inwestycji zostały rozpoczęte w dniu 19 lutego 2018 roku, a planowany termin zakończenia prac budowlanych przypada na dzień 31 stycznia 2019 roku; szczegółowy Harmonogram Inwestycji został wskazany w Prospekcie Informacyjnym,-----
- g) na [...] kondygnacji Budynku [...] znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem [...] ([...]), składający się z [...], którego powierzchnia użytkowa będzie wynosiła [...] m<sup>2</sup> ([...]metrów kwadratowych) („**Lokal**”);-----
- h) w skład powierzchni wspólnej Nieruchomości wchodzi ogródki, tarasy, balkony oraz poddasze, przy właścicielom lokali będzie przysługiwało wyłączone prawo korzystania z określonych ogródków, lub tarasów, lub balkonów, lub poddaszy; właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z przyległych do Lokalu ogródka i tarasów zaznaczonych na załączniku od niniejszej Umowy/ balkonu i poddasza zaznaczonych na załączniku od niniejszej Umowy,-----
-



- i) na kondygnacji podziemnej Budynku 1 będzie znajdował się lokal niemieszkalny - wielostanowiskowy garaż podziemny, w którym znajdować się będzie 9 (dziewięć) miejsc parkingowych, w tym jedno przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej, który będzie stanowił odrębną nieruchomość („**Garaż 1**”), przy czym poszczególnym współwłaścicielom Garażu 1 będzie przysługiwało wyłączne prawo korzystania z określonych miejsc garażowych,-----
- j) na kondygnacji podziemnej Budynku 2 będzie znajdował się lokal niemieszkalny - wielostanowiskowy garaż podziemny, w którym znajdować się będzie 9 (dziewięć) miejsc parkingowych, w tym jedno przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej, który będzie stanowił odrębną nieruchomość („**Garaż 2**”), przy czym poszczególnym współwłaścicielom Garażu 2 będzie przysługiwało wyłączne prawo korzystania z określonych miejsc garażowych,-----  
Garaż 1 i Garaż 2 zwane są dalej łącznie jako „**Garaż**”.-----
- k) w Garażu [...] znajduje się między innymi miejsce garażowe nr [...], zaznaczone na załączniku do niniejszej Umowy („**Miejsce Garażowe**”),-----
- l) usytuowanie i plan Lokalu, plan Garażu, usytuowanie Nieruchomości i plan jej zagospodarowania określone zostały w załącznikach do niniejszej Umowy,-----
- m) zakres i standard wybudowania Budynku oraz Lokalu zostały określone w Prospekcie Informacyjnym,-----
- n) po ustanowieniu odrębnej własności Lokalu, z jego własnością będzie związany udział w nieruchomości wspólnej obejmującej współwłasność Nieruchomości (dla której będzie prowadzona jedna księga wieczysta) oraz współwłasność tych części Budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali znajdujących się w Budynku („**Nieruchomość Wspólna**”) wyliczony zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.-----

## §2.

1. Nabywca oświadcza, że:-----
  - a) przed podpisaniem niniejszej Umowy zapoznał się z przedstawioną mu przez Dewelopera informacją dotyczącą sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Inwestycji oraz Lokalu a także dokumentacją techniczną Budynku oraz Lokalu, jak również z projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz standardem Budynku, Lokalu oraz Garażu, - -

- b) został poinformowany o możliwości zapoznania się, w siedzibie Dewelopera, z następującymi dokumentami:-----
- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
  - aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego wydanym dla Dewelopera,-
  - Pozwoleniami na Budowę,-----
  - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
  - projektem architektoniczno-budowlanym-----
- przy czym dokumenty te zostały udostępnione przed zawarciem niniejszej Umowy, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią,-----
- c) odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami odpowiadający wymogom ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa”) zawierający kompleksową informację dotyczącą Inwestycji i przedmiotu Umowy („**Prospekt Informacyjny**”),-----
- d) zapoznał się z treścią Prospektu Informacyjnego,-----
- e) dysponuje środkami finansowymi na wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.-----
2. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy nastąpiły zmiany w załączonym do Prospektu Informacyjnego wzorze niniejszej Umowy polegające na zmianie [opisu stanu prawnego Nieruchomości (zmiana opisu działu III księgi wieczystej, uzupełnieniu opisu przedmiotu umowy, ceny, harmonogramu płatności], na które to zmiany Nabywca wyraża zgodę i wyraża zgodę na włączenie zmian do treści niniejszej Umowy.-----

### §3.

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania opisanego powyżej Budynku, w standardzie określonym w Prospekcie Informacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w terminie do dnia 30 maja 2019 roku w tym Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Lokalu zgodnego z Planem Lokalu oraz w standardzie określonych w Prospekcie Informacyjnym.-----
2. Deweloper zobowiązuje się do zakończenia prac budowlanych do dnia 31 stycznia 2019 roku.

3. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oraz [...] oświadczają, że niniejszym zobowiązują się ustanowić w wybudowanym przez Dewelopera Budynku [...] - odrębną własność opisanego wyżej Lokalu z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej wyliczony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a następnie Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera zobowiązuje się sprzedać [...] opisany w §1 tego aktu, samodzielny Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za wskazaną niżej cenę, a [...] powyższy Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej za wymienioną cenę **zobowiązują się kupić przy czym nabycia dokonają za fundusze stanowiące ich majątek wspólny**.-----
4. Strony umowy przyrzeczonej ustalą sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którym:-----
- Nabywcy będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej przylegające do Lokalu **ogródek o powierzchni około [...] m<sup>2</sup> oraz tarasy o powierzchni około [...] m<sup>2</sup> zaznaczone na załączniku do niniejszej Umowy, / balkon o powierzchni około [...] m<sup>2</sup> oraz poddasze o powierzchni około [...] m<sup>2</sup> zaznaczone na załączniku do niniejszej Umowy**.-----
  - Innym właścicielom lokali znajdujących się w Budynku będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej przylegający do danego lokalu **ogródek/taras/balkon/poddasze**.-----
5. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera zobowiązuje się ponadto sprzedać [...] udział we współwłasności Garażu [...] w wysokości stanowiącej stosunek powierzchni **Miejsca Garażowego** do łącznej powierzchni wszystkich miejsc garażowych znajdujących się w Garażu [...] („**Udział w Garażu**”) wraz z odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej za cenę niżej wskazaną, a [...] Udział w Garażu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej za wymienioną cenę **zobowiązują się kupić przy czym nabycia dokonają za fundusze stanowiące ich majątek wspólny**.-----
6. Strony umowy przyrzeczonej ustalą sposób korzystania z Garażu [...], zgodnie z którym:
- Nabywcy będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z **Miejsca Garażowego**,
  - innym współwłaścicielom Garażu [...] będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsc garażowych innych niż Miejsce Garażowe.-----

7. Strony ustalają, że Nabywca wyrazi w Umowie Przyrzeczonej zgodę na podział Nieruchomości Wspólnej i Garażu do korzystania zgodnie z powyższymi założeniami jak również wyrazi zgodę na wpis roszczeń wynikających z tak określonego sposobu korzystania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej i Garażu.-----
8. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości przez Dewelopera prawami rzeczowymi, w szczególności: -----
- służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania Budynku wraz z infrastrukturą,-----
  - hipotekami na rzecz banku lub innego podmiotu finansującego realizację Inwestycji, z tym zastrzeżeniem, że Deweloper zobowiązuje się, że w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przyrzeczonej, przedstawi oświadczenie wierzyciela o zgodzie na wyodrębnienie Lokalu wolnego od obciążeń w postaci hipotek i założenie dla Lokalu nowej księgi wieczystej oraz na zwolnienie od obciążenia Udziału w Nieruchomości Wspólnej i Udziału w Garażu.-----
9. Ponadto Nabywca wyraża zgodę oraz zobowiązuje się udzielić Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa, z prawem substytucji, do czasu założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich lokali realizowanych w ramach Inwestycji, do zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, przy czym udział w Nieruchomości Wspólnej jaki będzie związany z Lokalem musi zostać wyliczony zgodnie z art. 3 ust.5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali a wynikające ze zmiany wysokości udziałów wszelkie koszty obciążać będą Dewelopera.-----
10. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej obejmującej ustanowienie odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienie na Nabywcę wraz z prawami związanymi oraz umowy sprzedaży Udziału w Garażu („**Umowa Przyrzeczona**”) najpóźniej do dnia 30 czerwca 2019 roku. Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie podpisania Umowy Przyrzeczonej nie później niż na 14 dni przed jej planowanym podpisaniem.-----

11. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta po wpłacie przez Nabywcę 100% Ceny.

#### §4.

Nabywca wyraża zgodę, aby Deweloper - do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na Nieruchomości - zainstalował na własny koszt i nieodpłatnie utrzymywał na terenie Nieruchomości Wspólnej nośniki reklamowe Dewelopera informujące o procesie sprzedaży.-----

#### §5.

1. Marcin Jędrzejewski działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że w odniesieniu do Inwestycji stosuje się art. 4 Ustawy, w związku z powyższym Deweloper zawarł w dniu 10 maja 2018 roku z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 248292/639/18/43, zgodnie z którą:-----
- a) wpłaty Nabywcy na poczet Ceny będą dokonywane na indywidualny numer rachunku do wpłat Nabywcy, przypisany wyłącznie do niniejszej Umowy o numerze [...] („Rachunek Powierniczy”),-----
  - b) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Inwestycji zgodnie z jego harmonogramem w transzach,-----
  - c) Koszty prowadzenia Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera.-----
2. Na podstawie umowy o prowadzenie ww. rachunku mBank jako administrator danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 roku, Dz.U. Nr 101, poz. 926 ze zm.), będzie przetwarzał w bankowym zbiorze danych, dane osobowe Nabywcy w celu realizacji umowy zawartej przez Dewelopera z Bankiem na co **Nabywca wyraża zgodę**.-----

#### §6.

3. Z tytułu sprzedaży Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawem do wyłącznego korzystania z [...] Nabywca zapłaci Deweloperowi cenę w kwocie [...] zł ([...]), w tym 8% VAT („Cena Lokalu”).-----

4. Cena Lokalu płatna będzie na wskazany w §5 ust. 1 a) Rachunek Powierniczy, w następujący sposób:-----
- a) I Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) zostanie zapłacona do dnia [...] roku,-----
  - b) II Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) płatna jest do dnia [...] roku,-----
  - c) III Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) płatna jest do dnia [...] roku,-----
  - d) IV Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) płatna jest do dnia [...] roku,-----
  - e) V Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) płatna jest do dnia [...] roku,-----
  - f) VI Zaliczka w kwocie [...] zł ([...]) płatna jest do dnia [...] roku.-----
5. Z tytułu sprzedaży Udziału w Garażu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego Nabywca zapłaci Deweloperowi cenę w kwocie [...] zł ([...]), w tym 23 % VAT („Cena Udziału w Garażu”).-----
6. Całą cenę za Udziału w Garażu wraz z prawami związanymi Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rachunek Dewelopera o numerze **69 1090 1753 0000 0001 2962 8099** do dnia [...] roku.-----
7. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania wpłat.-----
8. Deweloper zobowiązuje się do potwierdzania otrzymanych od Nabywcy wpłat fakturą VAT, w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego.-----
9. Za chwilę spełnienia świadczenia przez Nabywcę przyjmuje się dzień uznania wpłaconej kwoty na dany rachunek.-----

## §7.

1. Odbiór Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** przez Nabywcę nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, oraz po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Umowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) czerwca 2019 roku.
2. O terminie odbioru Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** Deweloper zawiadomi Nabywcę wezwaniem wysłanym na adres e-mail: [...] oraz doręczonym osobiście albo kurierem za potwierdzeniem odbioru albo listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na adresy podane w komparycji tego aktu, co najmniej na 7 dni przed planowanym odbiorem.-----

3. Odbiór Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** zostanie dokonany w obecności Nabywcy.-----
4. Jeżeli wyznaczony przez Dewelopera termin odbioru jest dla Nabywcy niedogodny i nie ma on możliwości stawienia się w wyznaczonym terminie ani osobiście, ani nie może ustanowić pełnomocnika do dokonania odbioru, Nabywca może w terminie trzech dni od daty otrzymania zawiadomienia wskazanego w ust. 2 zwrócić się pisemnie oraz za pomocą poczty elektronicznej do Dewelopera o wyznaczenie nowego terminu odbioru. Deweloper po otrzymaniu wyżej wskazanej informacji od Nabywcy wyznaczy nowy termin odbioru z co najmniej 3 (trzy) - dniowym wyprzedzeniem z uwzględnieniem ust. 2 i ust. 3 Strony postanawiają, że zmiana terminu odbioru na zasadach opisanych w niniejszym ustępie jest dopuszczalna jednorazowo.-----
5. Z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie Protokół Odbioru podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, do którego to protokołu Nabywca może zgłosić wady.-----
6. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.-----
7. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, usunąć uznane wady. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----
8. Strony postanawiają, że powierzchnia użytkowa Lokalu będzie określona na podstawie polskiej normy PN-ISO: 9836. Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się wskazanej w niniejszej Umowie o nie więcej niż 2%. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa lub mniejsza od określonej w § 1 Umowy o więcej niż 2%, to wtedy:-----
  - c) Strony dokonają odpowiedniej korekty Ceny Lokalu, albo,-----
  - d) Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do 14 dni od dnia odbioru Lokalu.-----
9. Koszty eksploatacji Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** ponosi Nabywca od dnia następnego po dniu wydania przedmiotu Umowy.-----

10. Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w Lokalu lub w Nieruchomości Wspólnej w trakcie prowadzenia przez Nabywcę prac wykończeniowych.
11. Wydanie Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** nastąpi w dniu ich odbioru.-----
12. Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu Umowy na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.-----

## §8.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy:-----
  - a) jeżeli Umowa niniejsza nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
  - b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,-----
  - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;-----
  - d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy;-----
  - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,-----
  - f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej Umowie;-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a) – e) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w tym



punkcie, Nabywcy przysługiwać będzie od Dewelopera kara umowna w wysokości 3% (trzy procent) łącznej Ceny Lokalu i Ceny Udziału w Garażu.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:-----
  - a) niezapłacenia przez Nabywcę zaliczek w terminie lub wysokości określonych w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niezapłacenie Zaliczek przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej,--
  - b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania Umowy Przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III wskazanej księgi wieczystej wynikających z Umowy roszczeń, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 4 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia jakie zostanie wpisane do tejże księgi wieczystej na podstawie niniejszej Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyny, o której mowa w ust. 4 pkt b), Deweloperowi przysługiwać będzie od Nabywcy kara umowna w wysokości 3% (trzy procent) łącznej Ceny Lokalu i Ceny Udziału w Garażu.-
7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki lub inne należne kwoty, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy/rozwiązania Umowy. Nabywca zobowiązuje się do wydania na rzecz Dewelopera podpisanych przez Nabywcę stosownych faktur korygujących.-----

## **§9.**

1. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 29 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podany przez Nabywcę numer rachunku

bankowego przeznaczony do zwrotu środków, w terminie 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia i weryfikacji Bankowi ostatniego z następujących dokumentów:-----

- a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----
  - b) dokument potwierdzający należyłą reprezentację Strony odstępującej,-----
  - c) dokument stanowiący dowód doręczenia drugiej Stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy,-----
  - d) jeżeli oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy składa Nabywca, a do księgi wieczystej został złożony wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości - dodatkowo dla skuteczności odstąpienia od Umowy wymagana jest zgoda Nabywcy na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, złożona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----
2. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie innej niż wskazanej w art. 29 Ustawy, względnie rozwiązania niniejszej Umowy w innym trybie, Bank wypłaca Nabywcy saldo Rachunku Powierniczego stosownie do zgodnej dyspozycji Stron Umowy.-----

## **§10.**

1. Strony postanawiają, że przez 1 (jeden) rok licząc od dnia ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach Inwestycji, zarząd Nieruchomością Wspólną sprawować będzie odpłatnie (za ceny nieodbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji) Deweloper lub wskazany przez Dewelopera uprawniony podmiot, chyba że wspólnota mieszkaniowa w tym okresie podejmie uchwałę o powołaniu zarządu bądź wyborze zarządcy.-----
2. W terminie nie później niż 3 (trzy) miesiące od dnia podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową Budynku uchwały o powołaniu zarządu bądź wyborze zarządcy, Deweloper przekaże zarząd Nieruchomością Wspólną zarządowi wspólnoty

mieszkaniowej bądź wybranemu zarządcy po uzgodnieniu terminu przekazania Nieruchomości Wspólnej.-----

3. Strony postanawiają, że Deweloper nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności w sytuacji, gdyby decyzjami powstałej wspólnoty mieszkaniowej zostały zmienione uprawnienia przyznane Nabywcy w Umowie oraz w Umowie Przyrzeczonej.-----
4. Od dnia wydania Lokalu oraz **Miejsca Garażowego** Nabywcę będą obciążały koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali, ponoszone w związku z używaniem i utrzymaniem Lokalu oraz **Miejsca Garażowego**.-----

#### **§11.**

Koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali będą obciążały Nabywcę od daty odbioru Lokalu.-----

#### **§12.**

Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Dewelopera oraz osoby działające w jego imieniu, oraz podmioty, którym dane osobowe Nabywcy mogą być przekazywane i przetwarzane w związku z realizacją Inwestycji, w zakresie niezbędnym do realizacji postanowień Umowy oraz Inwestycji.-----

#### **§13.**

Zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu ponoszą Strony niniejszej Umowy w częściach równych, w tym opłatę sądową Nabywca uiszcza gotówką a Deweloper przelewem na rachunek kancelarii i kwota opłaty sądowej zostanie zapisana w ewidencji pod numerem wskazanym na 1 stronie niniejszego aktu. -----

Strony postanawiają, że koszty zawarcia Umowy Przyrzeczonej ponosi Nabywca, w tym koszt jednego wypisu Umowy Przyrzeczonej przeznaczonego dla Dewelopera.-----

#### **§14.**

Notariusz poinformowała Strony o treści przepisów art. 64, 483, 488, 491, 496, 566 i nast., kodeksu cywilnego oraz art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego i art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.-----

### §15.

Strony żądają, by notariusz, na podstawie niniejszego aktu złożyła w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydziale Ksiąg Wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosek wieczystoksięgowy obejmujący następujące żądanie: - wpis w dziale III księgi wieczystej **KW nr WA6M/00006597/2** na rzecz [...], roszczenia o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr [...], jaki będzie się znajdował w Budynku [...] i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym garażu.-----

### §16.

Wyliczono opłaty:-----

- taksy notarialnej (§6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – tekst jednolity Dz. U. nr 34 z 2013 roku poz.237)-----1.000,00 zł,
- taksy notarialnej (§16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – tekst jednolity Dz. U. nr 34 z 2013 roku poz.237)-----100,00 zł,
- 23% podatku od towarów i usług VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - tekst jednolity Dz. U. nr 177 z 2011roku, poz.1054 ze zmianami) 253,00 zł,-----
- opłaty sądowej od wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej (art. 43 z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Dz. U. nr 167 poz. 1398) 150,00 zł.

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