

## WZÓR

Repertorium A nr /2019

### A K T N O T A R I A L N Y

Dnia \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* dwa tysiące dziewiętnastego (\*\*.\*\*.201\*\*) roku przed Alicją Huziuk – notariuszem w Warszawie, w jej kancelarii przy ulicy Solec 54 m. 30 w Warszawie, stawili się:-----

1. \*\*\*\*\* , PESEL \*\*\*\*\* , zamieszkała/y\*\*\*\*\* , legitymująca/y się dowodem osobistym \*\*\*\*\* – **działający/a, w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62a, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000255181, posiadającej REGON 140498135, NIP 521-340-21-85, na podstawie pełnomocnictwa, sporządzonego dwudziestego marca dwa tysiące osiemnastego (20.03.2018) roku przez czyniącego notariusza za numerem repertorium A 9350/2018 (sprostowanego aktem rep. A 31693/2018), na potwierdzenie czego okazała/wypis powołanego powyżej aktu notarialnego i oświadczył/a, że przedmiotowe pełnomocnictwo ani nie wygasło, ani nie zostało odwołane.**-----  
Jednocześnie została okazana 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 Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm., identyfikator wydruku RP/255181/\*\*/2019\*\*\*\*\*.---

W dalszej części aktu \*\*\*\*\* , działający/a w imieniu **Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** zwany/a jest też **Pełnomocnikiem lub Reprezentantem Spółki**, a sama spółka **Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** nazywana jest też **Spółką, Sprzedającą lub Deweloperem.** -----

2. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , córka/syn \*\*\* i \*\*\* , PESEL \*\*\*\*\* , legitymująca/y się dowodem osobistym \*\*\*\*\* , zamieszkała/y \*\*\* , stanu cywilnego \*\*\* w dalszej części aktu zwana/y **Kupującym, Stroną Kupującą lub Nabywcą.** -----

W dalszej części tego aktu Strona Kupująca i Reprezentant Spółki zwani są zbiorczo Stawającymi.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery zostały powołane powyżej, zaś stan cywilny Kupującej/ego na podstawie oświadczeń. Kupująca/y podaje nadto, że

nie prowadzi działalności gospodarczej, ani nie jest zarejestrowanym podatnikiem VAT. -----

**UMOWA DEWELOPERSKA**  
**oraz**  
**UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU**  
**NIEMIESZKALNYM**

**I. Postanowienia wstępne**

§ 1.1. Notariusz poinformowała Stawających, że: -----

- W rozumieniu przepisów ustawy z 01 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z dnia 12 kwietnia 2018 roku, poz. 723) jak każdy notariusz jest instytucją obowiązaną w zakresie czynności dokonywanych w formie aktu notarialnego, a wymienionych w art. 2.1. pkt 13) ww. ustawy, -----

- W związku z powyższym wypełnia obowiązki ww. ustawą określone, w tym przetwarza dane osobowe Stron czynności i stosuje środki bezpieczeństwa finansowego, w tym dotyczące przeprowadzania transakcji o równowartości 15.000 euro lub większej oraz stosuje wzmożone środki bezpieczeństwa finansowego w przypadku, gdy stroną czynności jest -----

1) osoba zajmująca eksponowane stanowisko polityczne przez co ustawa rozumie osoby fizyczne zajmujące znaczące stanowiska lub pełniące znaczące funkcje publiczne, w tym: -----

a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów, sekretarzy stanu, podsekretarzy stanu, w tym Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesa Rady Ministrów i wiceprezesa Rady Ministrów, -----

b) członków parlamentu lub podobnych organów ustawodawczych, w tym posłów i senatorów, -----

c) członków organów zarządzających partii politycznych, -----

d) członków sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych wysokiego szczebla, których decyzje nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybów nadzwyczajnych, w tym sędziów Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, wojewódzkich sądów administracyjnych oraz sędziów sądów apelacyjnych, -----

e) członków trybunałów obrachunkowych lub zarządów banków centralnych, w tym Prezesa oraz członków Zarządu NBP, -----

f) ambasadorów, chargés d'affaires oraz wyższych oficerów sił zbrojnych, -----

g) członków organów administracyjnych, zarządczych lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych, w tym dyrektorów przedsiębiorstw państwowych oraz członków zarządów i rad nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa,

w których ponad połowa akcji albo udziałów należy do Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych, -----

h) dyrektorów, zastępców dyrektorów oraz członków organów organizacji międzynarodowych lub osoby pełniące równoważne funkcje w tych organizacjach,

i) dyrektorów generalnych w urzędach naczelnych i centralnych organów państwowych, dyrektorów generalnych urzędów wojewódzkich oraz kierowników urzędów terenowych organów rządowej administracji specjalnej;--

2) ich osoby bliskie przez co rozumie się: -----

a) małżonka lub osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, -----

b) dziecko osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne i jego małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu, -----

c) rodziców osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne; -----

3) osoby znane jako bliscy współpracownicy osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne co oznacza: -----

a) osoby fizyczne będące beneficjentami rzeczywistymi osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub trustów wspólnie z osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne lub utrzymujące z taką osobą inne bliskie stosunki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, -----

b) osoby fizyczne będące jedynym beneficjentem rzeczywistym osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub trustu, o których wiadomo, że zostały utworzone w celu uzyskania faktycznej korzyści przez osobę zajmującą eksponowane stanowisko polityczne. -----

- W celu ustalenia, czy klient lub beneficjent rzeczywisty jest osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, instytucje obowiązane wdrażają procedury oparte na analizie ryzyka, w tym mogą przyjmować od klienta oświadczenie w formie pisemnej lub formie dokumentowej, że jest on albo nie jest osobą zajmującą takie stanowisko, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. -----

W tym miejscu notariusz przytoczyła treść §§ 1-2 art. 233 kk: -----

*„§1. Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. -----*

*1a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 1 zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę z obawy przed odpowiedzialnością karną grożącą jemu samemu lub jego najbliższemu, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5. -----*

*§ 2. Warunkiem odpowiedzialności jest, aby przyjmujący zeznanie, działając w zakresie swoich uprawnień, uprzedził zeznającego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie lub odebrał od niego przyrzeczenie. ”. -----*

2. Każdy/e ze Stawających oświadcza, co następuje:-----

„Przyjąłem/ęłam do wiadomości powyższe informacje. Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia i podaję, iż nie zajmuję eksponowanego stanowiska politycznego, ani też nie zajmowałem/łam takowego w okresie ostatnich 12 miesięcy, nie jestem też osobą bliską takiej osoby, ani jej bliskim współpracownikiem.” -----

3. Kupujący/a oświadcza, że: -----

- nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców,-----

- mając na względzie przepisy ustawy z 01 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z dnia 12 kwietnia 2018 roku, poz. 723) wskazuje siebie jako beneficjenta rzeczywistego przedmiotowej transakcji przekazuje notariuszowi swe oświadczenie na piśmie co do pochodzenia środków za jakie zamierza jej dokonać. -----

§ 2. \*\*\*\*\*, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

1) Spółka jest właścicielem objętej księgą wieczystą WA4M/00158168/2, niezabudowanej nieruchomości, położonej w Warszawie w dzielnicy Wola u zbiegu ulic Jana Kazimierza i Karlińskiego, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi - 14/7 (czternaście łamane przez siedem), 14/8 (czternaście łamane przez osiem) oraz 14/9 (czternaście łamane przez dziewięć), wszystkie z obrębu ewidencyjnego 6-05-02 (sześć kreska zero pięć kreska zero dwa), mających łącznie 0,5489 ha (pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) powierzchni. -----

2) Przedmiotową nieruchomość (dalej też **Nieruchomość**) Spółka nabyła od osoby prawnej (spółki PEKAO PROPERTY S.A. z siedzibą w Warszawie) umową sprzedaży z 29 grudnia 2017 roku, objętą aktem notarialnym, sporządzonym przez zastępcę notarialnego Sylwię Dolegę, zastępującą Krzysztofa Łaskiego - notariusza w Warszawie za numerem jego repertorium A 12058/2018.-----

Na potwierdzenie powyższego przedkłada:-----

a) wypis powołanego aktu notarialnego, wydany Spółce za numerem 12063/2017 repertorium A notariusza Krzysztofa Łaskiego,-----

b) odpis księgi wieczystej WA4M/00158168/2 według jej stanu na dzień \*\*\*\* 2019 roku, samodzielnie wydrukowany w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, a posiadający moc dokumentu urzędowego, wydawanego przez sąd. Identyfikator do weryfikacji dokumentu: \*\*\*\*\*. -----

Z treści tegoż odpisu wynika ponadto, że: -----

- w dziale I-O działka jest opisana jako niezabudowana,-----

- w dziale I-Sp wpisana jest ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA4M/00201950/8 służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela działek ewidencyjnych o numerach: 14/7 (czternaście łamane przez siedem), 14/8 (czternaście łamane przez osiem), 14/9 (czternaście łamane przez dziewięć), objętych niniejszą księgą wieczystą oraz na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki ew. nr 12/1 (dwanaście łamane przez jeden) objętej księgą wieczystą WA4M/00210307/2, polegająca na prawie przechodu i przejazdu (bez parkowania) przez działki o numerach ew. 14/5 (czternaście łamane przez pięć) i 14/6 (czternaście łamane przez sześć) w zakresie umożliwiającym prawidłowe i racjonalne korzystanie z zespołu budynków, jakie zostaną wzniesione przez spółkę "Jana Kazimierza Development" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w ramach inwestycji budowlanej polegającej na wzniesieniu zespołu budynków o mieszanej funkcji: mieszkania, biura i usługi na działkach ew. nr 12/1 (dwanaście łamane przez jeden), 14/8 (czternaście łamane przez osiem), 14/7 (czternaście łamane przez siedem), 14/9 (czternaście łamane przez dziewięć), a w tym dla potrzeb dostępu do budynków służb miejskich, straży pożarnej, karettek pogotowia, której przebieg jest zaznaczony kolorem czerwonym na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu, jak i dla innych potrzeb, -----

Dział III tej księgi wieczystej jest wolny od wpisów. -----

W jej dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 70800000,00 (siedemdziesiąt milionów osiemset tysięcy) zł ustanowiona na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie wierzytelności banku, wynikających z umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1911563 z dnia 25 lutego 2019 r., obejmujących spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, zapłatę prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania realizacji kredytowanej inwestycji, kosztów zastępczego wykonania przez bank obowiązków spółki jako kredytobiorcy, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, administrowania, zmiany i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie. Współobciążoną tą hipoteką jest nieruchomość, objęta księgą wieczystą WA4M/00210307/2. -----

W rubryce pierwszeństwo pozostaje wpisane roszczenie o przeniesienie przedmiotowej hipoteki, ustanowionej na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na miejsce opróżnione, jakie powstanie po

wykreśleniu hipoteki do kwoty 28.788.000 PLN, wpisanej pod numerem bieżącym 7.-----

Nadto do działu tego wpisane są \*\*\*. -----

Pełnomocnik wyjaśnia, iż ww. wzmianki dotyczą wniosków, złożonych przez Spółkę, a dotyczących wniosków o doprecyzowanie wpisu dot. ww. hipoteki łącznej, które sprowadzają się do treści wpisu już dokonanego.-----

**§3.1. \*\*\*\*\***, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

- Spółka jest deweloperem. -----

- W ramach prowadzonej działalności Spółka postanowiła na Nieruchomości wybudować – zaprojektowane przez architektów z pracowni MKC ARCHITEKTURA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000524115) - dwa budynki wielorodzinne mieszkaniowe, z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową i z garażem podziemnym. Okazuje mapkę, na której kolorem pomarańczowym oznaczono usytuowanie ww. budynków. Mapa ta stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Każdy z tych budynków będzie miał 6 (sześć) kondygnacji naziemnych i jedną kondygnację podziemną. Będą one odległe od siebie o około 20 (dwadzieścia) metrów i znajdzie się w nich – zgodnie z dokumentacją budowlaną - 130 (sto trzydzieści) lokali mieszkalnych oraz 3 (trzy) lokale niemieszkalne, w tym garaż. Na czas budowy budynki zostały oznaczone przez Dewelopera literami „A” i „C”. W budynku „A” – o planowanej powierzchni użytkowej 6 891,54 m<sup>2</sup> - będą 102 (sto dwa) lokale mieszkalne i 2 (dwa) lokale niemieszkalne, zaś w budynku „C” - o planowanej powierzchni użytkowej 1491 m<sup>2</sup> - znajdzie się 28 (dwadzieścia osiem) lokali mieszkalnych. Na ich kondygnacji podziemnej mieścić się będzie garaż, w którym zaprojektowano 148 miejsc postojowych. W lokalu niemieszkalnym (garażu) oprócz ww. miejsc postojowych zorganizowane zostaną również 23 (dwadzieścia trzy) komórki lokatorskie oraz 59 (pięćdziesiąt dziewięć) boksów garażowych. Budowa przedmiotowych budynków (przez co rozumie się przyjęcie budynków do użytkowania) zostanie zakończona do 31 grudnia 2021 roku. -----

- Na opisywanej działce gruntu zostanie także posadowiona niezbędna infrastruktura techniczna. -----

- Właściciele lokali, mieszczących się w obu ww. budynkach tworzyć będą jedną wspólnotę mieszkaniową. -----

**2. \*\*\*\*\***, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że budowa przez Spółkę ww. budynków jest jej kolejnym przedsięwzięciem deweloperskim, które zostało szczegółowo opisane w prospekcie informacyjnym. -----

**3.** Pełnomocnik oświadcza, że: -----

- Wyżej wymieniony projekt architektoniczny został zatwierdzony w dniu 08 czerwca 2009 roku decyzją Prezydenta m.st. Warszawy, wydaną za numerem 140/WOL/2009, którą jednocześnie zostało udzielone - między innymi - pozwolenie na budowę dwóch budynków na Nieruchomości. Decyzja ta ma charakter ostatecznej, zachowuje aktualność i wciąż nie wygasła (roboty budowlane zostały rozpoczęte przed upływem 3 lat od daty uzyskania przez tę decyzję ostatecznego charakteru, ani nie zostały przerwane na okres dłuższy niż 3 lata). Decyzja ta została przeniesiona na rzecz Spółki decyzją numer 171/WOL/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r, która stała się ostateczną 10.07.2019 roku – okazuje ww. decyzje oraz poświadczony notarialnie przez czyniącego notariusza odpis Dziennika budowy Nr 82/2012r. (tom I), wydanego 20.03.2012 roku z którego wynika, że prace na Nieruchomości (zgodnie z art. 41 ustawy Prawo budowlane) rozpoczęły się w dniu 19.03.2012 roku, a Deweloper działania na niej podjął w dniu 16.05.2018 roku (przez naprawę ogrodzenia).-----

Spółka w dniu 12 lipca 2019 roku wystąpiła o zmianę tej decyzji w zakresie projektu zagospodarowania terenu; charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji nadziemnych; zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części obiektu budowlanego;-----

- Dla terenu, na jakim leży Nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza okazane zaświadczenie, wydane w dniu 12 marca 2018 r. przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego (nr pisma: AM-PP-A.6727.20.2018.AMA). -----

- Zgodnie z danymi geodezyjnymi (okazuje wypis wraz z wrysem z rejestru gruntów dla działek: 14/7 (czternaście łamane przez siedem), 14/8 (czternaście łamane przez osiem) i 14/9, wydany według stanu na dzień 21.06.2019 r.) tereny te zostały oznaczone jako zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy.-----

-18 lipca 2007 roku została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy za numerem 311/WOL/07 decyzja o warunkach zabudowy ww. działek gruntu, zmieniona decyzją nr numer 417/WOL/08 z dnia 05 grudnia 2008 roku, która ostateczną decyzją z 09 lutego 2018 roku, wydaną za numerem 29/WOL/18 została przeniesiona na Spółkę, zaś decyzją 118/Oś/2018 Prezydenta m.st. Warszawy została na rzecz Spółki przeniesiona decyzja z 06 lutego 2008 roku numer 138/Oś/2008 ustalająca środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu. W oparciu o nie wydano ww. decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na przedmiotową budowę. -----

Pełnomocnik w dalszym ciągu podaje, że:-----

-Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.-----

-Obszar, na jakim znajduje się Nieruchomość nie leży w obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji, ani też w specjalnej strefie rewitalizacji, o których to mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, a jej teren nie jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasów ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, przedkłada wyjaśnienie o nieustanowieniu stref rewitalizacji, uprawniających m.st. Warszawę do prawa pierwokupu, pobrane ze strony internetowej m.st. Warszawy oraz pismo wydane w dniu \*\*\*\* przez Lasy Miejskie ,-----

- Nieruchomość nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne w rozumieniu art. 3 pkt. 37 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, -----

- Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową dzielnicy Wola w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji w latach 2019-2024 realizowane będą\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, na potwierdzenie czego przedkłada pismo z dnia \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

Nadto podaje, że oprócz budowy wielu osiedli mieszkaniowych na Odolanach na Woli prowadzona jest budowa odcinka II linii metra, której zakończenie planowane jest na rok 2019. Czas przejazdu z położonej najbliższej wznoszonych budynków stacji metra do stacji Rondo Daszyńskiego został w planach budowy metra określony na 10 minut.-----

**4. Pełnomocnik nadto oświadcza, że: -----**

- Zgodnie z postanowieniami ustępu 2. § 21. Umowy Spółki na sprzedaż nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntu, bądź udziałów w nich nie jest wymagana uchwała zgromadzenia wspólników (okazuje tekst jednolity Umowy Spółki, zawarty w treści aktu notarialnego, sporządzonego za numerem repertorium A 2451/2012 w dniu 01 marca 2012 roku przez asesora notarialnego Sylwię Dolega, zastępcę Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, którego wypis przedkłada),-----

- Stosownie do postanowień ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377 ze zm.) (dalej **Ustawa**) jako środek ochrony nabywców Spółka na swój koszt stosuje otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej **Rachunek**), przeznaczony do gromadzenia środków pieniężnych nabywców lokali mieszkalnych – okazuje umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą za numerem PO1/19A0Z14 w dniu 25 lutego 2019 roku z bankiem Getin Noble Bank S.A z siedzibą w Warszawie (dalej **Bank**), z której m.in. wynika, że: -----

1) Spółka jako Posiadacz Rachunku zobowiązana jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego (unikalnego) numeru rachunku wirtualnego Nabywcy, na który Nabywca realizować będzie wpłaty. Spółka zna zasady generowania numerów rachunków wirtualnych



Nabywców (dalej też **Rachunek Nabywcy**) i zobowiązała się nie nadawać różnym Nabywcom tych samych numerów rachunków wirtualnych Nabywców ani nie nadawać tych samych numerów rachunków wirtualnych Nabywców w różnych umowach deweloperskich oraz nie generować numerów rachunków wirtualnych Nabywców po zakończeniu inwestycji.-----

2) Wypłaty z Rachunku na rzecz Spółki będą dokonywane po zakończeniu poszczególnych etapów określonych w harmonogramie inwestycji oraz po spełnieniu następujących warunków:-----

- złożenia w Banku przez Spółkę prawidłowej i kompletnej dyspozycji wypłaty, o której mowa w pkt 5) poniżej,-----

- przedłożenia niezbędnej dokumentacji wymaganej przez Bank, potwierdzającej realizację danego etapu inwestycji, -----

- potwierdzenia zakończenia danego etapu inwestycji przewidzianego w harmonogramie inwestycji w wyniku kontroli przeprowadzonej przez Bank, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Kontrola na placu budowy nastąpi w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia w Banku przez Spółkę dyspozycji wypłaty, o której mowa w pkt 5) poniżej.-----

Przed dokonaniem wypłaty Bank może nadto żądać przedłożenia przez Spółkę dokumentów potwierdzających prawdziwość oświadczenia Spółki o:-----

a) nie wykorzystaniu wpłaconych środków na cel inny niż realizacja inwestycji, -----

b) nie złożeniu wniosku o ogłoszenie jej upadłości lub wszczęciu w stosunku do niej postępowania restrukturyzacyjnego,-----

c) fakcie, że prospekt informacyjny pozostaje aktualny (jednak z uwzględnieniem jego aktualizacji złożonych w Banku),-----

d) niezmiennieniu złożonych w Banku umów z Nabywcami, z których środki mają zostać wypłacone zgodnie ze składaną dyspozycją (z wyjątkiem aneksów, które już zostały złożone w Banku) oraz oświadczenia, że nie miało miejsca odstąpienie od tych umów, ich wypowiedzenie ani rozwiązanie w innym trybie, -----

e) nie występowaniu następujących okoliczności:-----

- niewykonania etapu, który uruchamia wypłatę z Rachunku,-----

- uchylecia, stwierdzenia nieważności, wstrzymania wykonania lub wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla inwestycji, bądź utracie z innych przyczyn waloru ostateczności lub prawomocności przez tę decyzję.-----

Po spełnieniu warunków wypłaty Bank dokona wypłaty na rzecz Spółki środków zgromadzonych na Rachunku w formie bezgotówkowej, na podstawie kompletnej jego pisemnej dyspozycji, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia stwierdzenia, że spełnił on warunki wypłaty, chyba, że w

dyspozycji wypłaty przewidziano termin późniejszy.-----

3) Bank ma prawo odmówić wypłaty z Rachunku na rzecz Spółki w przypadku:-----

- a) wystąpienia okoliczności uprawniających Bank do wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego,-----
- b) powstania po stronie Spółki zaległości z tytułu opłat i prowizji, o których mowa w umowie rachunku powierniczego do czasu uregulowania tych zaległości,-----
- c) nieprzestrzegania przez Spółkę warunków Ustawy,-----
- d) wystąpienia zaległości w rozliczeniach z generalnym wykonawcą lub wykonawcami albo podwykonawcami prac w inwestycji,-----
- e) gdy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki lub wszczęto w stosunku do niej postępowanie restrukturyzacyjne,-----
- f) podania przez Spółkę informacji nieprawdziwych lub niepełnych w oświadczeniach kierowanych do Banku w związku z prowadzeniem Rachunku.-----

4) Wypłata z Rachunku następuje w wysokości zgodnej z harmonogramem inwestycji, z zastrzeżeniem iż niedopuszczalne jest powstanie salda debetowego na Rachunku. Maksymalna kwota wypłacana ze środków Nabywcy po zakończeniu danego etapu inwestycji wynika z harmonogramu inwestycji i pozostaje w takiej samej proporcji do ceny nabycia lokalu, w jakiej zakończony etap inwestycji pozostaje w stosunku do wszystkich etapów inwestycji. Jeżeli kwota środków zgromadzonych przez Nabywcę jest niższa od przypadającej na tego Nabywcę kwoty wypłaty, zgodnie z ust. 2 powyżej, Bank dokona wypłaty kwoty wskazanej w dyspozycji Spółki, pomniejszonej o kwotę brakujących środków. W takim wypadku w razie późniejszego dokonania przez Nabywcę wpłaty środków, których brak uniemożliwił dokonanie wypłaty z Rachunku w pełnej wysokości wynikającej z harmonogramu inwestycji, środki te zostaną wypłacone Spółce w najbliższym terminie wypłaty wynikającym z harmonogramu inwestycji. Bank może wyrazić zgodę na wcześniejszą wypłatę tych środków.-----

5) Wypłata z Rachunku następuje na podstawie prawidłowej i kompletnej dyspozycji wypłaty Spółki złożonej na formularzu Banku.-----

6) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze jej Stron na podstawie art. 29 tzw. ustawy deweloperskiej Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostające na Rachunku - wynikające ze zrealizowanych przez Nabywcę wpłat oraz wypłat na rzecz Spółki – w nominalnej wysokości, w sposób wskazany przez Nabywcę w jego oświadczeniu w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia złożenia w Banku następujących dokumentów: -----

a) oryginału lub odpisu notarialnego, złożonego przez Stronę umowy deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od niej,-----

b) dowodu doręczenia ww. oświadczenia o odstąpieniu drugiej Stronie umowy,-----

c) pisemnego oświadczenia Strony wnioskującej o wypłatę, że nastąpiło skuteczne odstąpienie od umowy deweloperskiej,-----

d) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie sposobu wypłaty przypadających mu środków zgromadzonych na Rachunku, przy czym:-----

- w przypadku, gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Spółki zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę - wypłata środków następuje na rachunek banku kredytującego,-----

- w przypadku, gdy wypłacane środki stanowią dofinansowanie wkładu własnego, o którym mowa w ustawie z dnia 27.09.2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1184 ze zm.), zastosowanie ma art. 11 ust. 7 ww. ustawy.----

Po otrzymaniu pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej Bank blokuje przypadające Nabywcy środki pozostałe na Rachunku, wynikające z dokonanych wpłat i wypłat. -----

7) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 29 ww. ustawy, Strony winny przedstawić w Banku zgodne pisemne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku, które to oświadczenie powinno wskazywać datę oraz tryb, w jakim doszło do rozwiązania umowy deweloperskiej. Wypłata środków z Rachunku następuje w nominalnej wysokości, w terminie 5 dni roboczych od złożenia w Banku powyższego oświadczenia.-----

8) Bank ma prawo odmówić akceptacji dostarczonych mu zawiadomień, oświadczeń lub dokumentów w razie powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do ich zgodności z prawem, autentyczności lub prawdziwości, a w szczególności co do autentyczności podpisów na nich, jak również w przypadku stwierdzenia ich niezgodności z przepisami prawa. -----

9) Bank nie ma jednak obowiązku dokonywania merytorycznej kontroli składanych w Banku oświadczeń w przedmiocie odstąpienia lub innego typu rozwiązania umowy deweloperskiej, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innego typu rozwiązania umowy deweloperskiej. -----

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że przedmiotowy Rachunek Nabywcy ma numer \*\*\*\*\*. -----

10) Strona Kupująca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszego aktu otrzymała do wglądu oświadczenie w formie załącznika nr 4 do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr PO1\19AOZI4 z dnia 25.02.2019 r. zatytułowanego „Potwierdzenie Nabywcy zapoznania się z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego”,

które podpisze niezwłocznie po podpisaniu niemiejszej umowy. -----  
-----

**§4.1. \*\*\*\*\***, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

- poza wskazanymi w niniejszym akcie prawami osób trzecich jest ona wolna od innych obciążeń, praw i roszczeń. Nie toczą się jakiegokolwiek postępowania sądowe, ani administracyjne, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby ona lub prawa z nią związane.-----

- Stan prawny Nieruchomości ulega i ulegać będzie zmianom w zakresie wpisów w dziale III księgi wieczystej dla niej prowadzonej, gdzie uwidaczniane będą prawa i roszczenia z zawieranych przez Spółkę kolejnych umów deweloperskich oraz ustanawiane przez nią służebności przesyłu oraz gruntowe, służące jej właściwemu zagospodarowaniu przestrzennemu. -----

Jednocześnie Stawający postanawiają, że w okresie obowiązywania niniejszej Umowy na Nieruchomości Spółka na zasadach wedle jej swobodnego uznania może ustanawiać:-----

a) służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorców - dostawców mediów do niej, -----

b) służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdego właściciela oraz każdego użytkownika wieczystego gruntów sąsiedniej nieruchomości, objętej księgą wieczystą WA4M/00210307/2 oraz prawo nieodpłatnego użytkowania określonych części Nieruchomości na rzecz ww. osób,-----

c) na swoją rzecz – lub podmiotów powiązanych z nią kapitałowo – prawo nieodpłatnego użytkowania, polegające na prawie używania elewacji wzniesionych budynków i budowli na zamontowanie urządzeń klimatyzacyjnych oraz na cele reklamy własnej i osób trzecich poprzez możliwość instalowania billboardów i tablic, w tym świetlnych, dostępie do nich w celu wykonania czynności związanych z ich eksploatacją, budową, remontem, bądź konserwacją oraz pobieraniu pożytków z tym związanych, przy czym uprawniony obowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacji zamontowanych urządzeń, w tym w szczególności opłat za prąd. -----

d) nadto w przypadku zaistnienia takiej konieczności zmiany warunków aktualnego kredytu na realizację przedmiotowej inwestycji - hipotekę na rzecz kredytodawcy jako zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności z ewentualnej umowy kredytowej.-----

**2. \*\*\*\*\***, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:-----

- po wybudowaniu budynków i uzyskaniu wymaganych prawem dokumentów Spółka zawierać będzie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, przy czym z własnością każdego z lokali związany będzie

obliczony na zasadzie wskazanej w art. 3 ustawy o własności lokali udział w nieruchomości wspólnej, jaką stanowić będzie prawo własności gruntu, na jakim wzniesione zostały budynki oraz te ich części, które nie będą służyć do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. -----

Część Nieruchomości wspólnej zostanie oddana do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom niektórych z lokali, w szczególności w ten sposób, iż ich każdorazowi właściciele będą uprawnieni – z wyłączeniem innych osób – do korzystania z tarasów, balkonów, ogródków, lub naziemnych miejsc postojowych. Każde z tych uprawnień wpisane zostanie do działu III księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości. -----

Strona Kupująca aprobuje powyższe. -----

Nadto Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

- Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a zarówno czynności, objęte niniejszym aktem notarialnym, jak i czynności podejmowane w wykonaniu przyjętych zobowiązań w ramach ww. przedsięwzięcia są działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 15 ustawy o podatku od towarów i usług,-----

- Spółka nie ma zaległości podatkowych w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ZUS, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej.-----

## **II. Umowa deweloperska (zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz - po zakończeniu budowy - ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia jego własności)**

**§ 5.1.** \*\*\*\*\* , działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na \*\* (\*\*\*\*\*) kondygnacji (\*\*\*\* piętze) wznoszonego na Nieruchomości budynku, oznaczonego literą \*\* znajdować się będzie lokal mieszkalny (dalej określany jako **Lokal Mieszkalny**), oznaczony tymczasowym numerem \*\* (\*\*\*\*\*), składający się z \*\* \*\*\*\*\* , o projektowanej powierzchni użytkowej \*\* (\*\*\*\*\* metra kwadratowego), wraz z „tarasem”/”balkonem/ogródkiem” o projektowanej powierzchni \*\*m<sup>2</sup> (\*\*\*\*\* metra kwadratowego). -----

W tym miejscu Strona Kupująca potwierdza odbiór od Spółki prospektu informacyjnego wraz z załącznikami w postaci wzoru umowy, planu zagospodarowania Nieruchomości wskazującego położenie budynku na niej oraz rzutem kondygnacji, na której mieści się Lokal Mieszkalny wraz z jego planem, pokazującym rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń oraz opisującym jego standard i oświadcza, że zapoznała się z ich treścią oraz została poinformowana przez Spółkę o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z

dokumentami w postaci: aktualnego odpisu księgi wieczystej WA4M/00210307/2; odpisem właściwym dla Spółki z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę; sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz wskazanym powyżej projektem architektoniczno-budowlanym.-----

Pełnomocnik oświadcza, że projekt od chwili przekazania go Stronie Kupującej nie był zmieniany/ uległ zmianie w zakresie \*\*\*\*\*.-----

**2.** Stawający oświadczają, że szczegółowy opis standardów wykonania budynków i lokali zawarty jest w Załączniku numer 3 do prospektu informacyjnego, stanowiącego **Załącznik nr 2** do Umowy, który wraz jego **Załącznikiem nr 1**, stanowią integralną część niniejszej umowy.-----

**§ 6.1.**\*\*\*\*\*, działający/a w imieniu Sokratesa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

- Spółka zobowiązuje się na Nieruchomości w terminie do 31.12.2021 r. wybudować (przez co rozumie się również uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie) – na podstawie wyżej wskazanych decyzji oraz zgodnie z wymogami prawa oraz sztuki budowlanej i w standardzie wskazanym w Załączniku numer 3 do prospektu informacyjnego stanowiącego Załącznik nr 2 niniejszej umowy – budynku, w tym oznaczony \*\*\*\*\* , w którym między innymi znajdować się będzie Lokal Mieszkalny, mający tymczasowy numer (\*\*(\*\*)), a po uzyskaniu ostatecznej decyzji o przyjęciu budynków do użytkowania oraz dokumentów o samodzielności lokali i wypisów z kartoteki lokali oraz wypisu z rejestru budynków zobowiązuje się do 30.09.2022 roku zawrzeć ze Stroną Kupującą umowy:-----

a) ustanowienia odrębnej - w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali – własności opisanego powyżej Lokalu Mieszkalnego,-----

b) przeniesienia na Stronę Kupującą własności tego lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością – w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich - za odpłatnością \*\*\*\*\*, - PLN (\*\*\*\*\* złotych).-----

Strona Kupująca wyraża na powyższe zgodę.-----

**2.** Stawający ustalają następujące warunki i zasady realizacji niniejszej umowy zobowiązującej:-----

**1)** W dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu Mieszkalnego udział w Nieruchomości, z jakiego zostanie on wydzielany będzie należeć wyłącznie do Dewelopera i znajdować się będzie w takim stanie prawnym, aby możliwe było wyodrębnienie zbywanego Lokalu Mieszkalnego jako wolnego od praw i roszczeń osób trzecich oraz od wszelkich obciążeń hipotecznych. W przypadku gdyby w ww. dacie na Nieruchomości ciążyła hipoteka, Strona Sprzedająca przedłoży uzyskaną od wierzyciela hipotecznego zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie i zbycie Stronie Kupującej Lokalu

Mieszkalnego ze zwolnieniem w tej części udziału w Nieruchomości z istniejącej hipoteki. Obecny wierzyciel hipoteczny w umowie kredytowej wyraził zgodę na tego rodzaju rozwiązanie zobowiązując się, że po zapłacie całości ceny za dany lokal wyrazi zgodę na zwolnienie go z hipoteki (bezobciążeniowe jego zbycie). -----

2) Cena przedmiotu nabycia określonego w pkt. 1 powyżej ma charakter brutto (zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej), a obejmuje także wartość:

a) prawa własności lokalu mieszkalnego łącznie z wartością prawa do wyłącznego korzystania z balkonu/tarasu/ogródka/ naziemnego miejsca postojowego, -----

b) obliczonego, na zasadzie art. 3 powołanej powyżej ustawy o własności lokali, udziału w częściach nieruchomości wspólnej (którą utworzy własność gruntu, na jakiej budynki zostaną posadowione oraz ich części nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali) -----

3) Strona Kupująca cenę sprzedaży wpłaci na Rachunek Nabywcy o identyfikatorze w standardzie NRB numer \*\*\*\*\*, wygenerowany przez Dewelopera na zasadach wskazanych w paragrafie 4 tego aktu, służący Nabywcy do dokonywania wpłat, zgodnie z Umową Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr PO1/19A0Z14 z dnia 25 lutego 2019 roku, prowadzonego na koszt Dewelopera. -----

4) Zapłata ceny nastąpi w zgodnych z harmonogramem budowy częściach i terminach wskazanych poniżej: -----

a) 25% (dwadzieścia pięć procent) ceny \*\*\*\*\*, PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) w terminie do dnia \*\*\*\*\*, ale nie wcześniej niż po zakupie gruntu wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz wykonaniu ogrodzenia placu budowy, przy czym kwota 5.000,- PLN (pięciu tysięcy złotych) wpłacona w dniu \*\*\*\*\* roku zostaje zaliczona na poczet niniejszej raty. -----

Wpłacie w wysokości 5% ceny Stawający nadają charakter zadatku w rozumieniu art. 394 Kpc. -----

b) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*\*\*, PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu projektu budowlanego zamiennego i uzyskaniu decyzji zmieniającej prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, wykonaniu zagospodarowania placu budowy, wykonaniu wykopu i wzmocnienia gruntu oraz wykonaniu płyty fundamentowej,

c) 13 % (trzynaście procent) ceny \*\*\*\*\*, PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu konstrukcji żelbetowej budynku do kondygnacji +2 włącznie, z pozostawieniem otworów technologicznych (bez rozszalowania 100% elementów), wykonaniu robót murowych – min do 10%;-----

d) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*\*\*, PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu

konstrukcji żelbetowej budynku (bez rozszalowania 100% elementów), z pozostawieniem otworów technologicznych, wykonaniu ścian osłonowych oraz wydzieleni międzylokalowych wszystkich kondygnacji budynku (bez ścian działowych oraz obmurowań pionów instalacyjnych);-----

e) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*\*\*,- PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu dachu - zakończeniu konstrukcji, wykonaniu kominów oraz warstw izolacyjnych, montażu stolarki okiennej bez parapetów zewnętrznych oraz wykonaniu ścian działowych w lokalach min. do 90% (bez obmurowania pionów wentylacyjnych);

f) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*\*\*,- PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu robót elewacyjnych - min do 50%, wykonaniu tynków - min. do 50 oraz wykonaniu szlicht - min. do 20%; -----

g) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*\*\*,- PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu szlicht i tynków – min. do 90%, wykonaniu robót elewacyjnych – min. do 90% oraz wykonaniu robót instalacyjnych (z wyłączeniem montażu urządzeń i białego montażu) - min do 90%;-----

h) 12 % (dwanaście procent) ceny \*\*\*\*\*,- PLN (\*\*\*\*\* tysięcy złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu realizacji przyłączy do budynku, zakończeniu realizacji drogi zewnętrznej, zakończeniu robót budowlanych potwierdzonym wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy. -----

5) W przypadku podwyższenia wysokości obowiązujących stawek podatku od towarów i usług cena ulegnie stosownej zmianie (cena netto powiększona zostanie o aktualną stawkę podatku VAT zgodnie z zasadami, na jakich podwyższenie takie byłoby wprowadzone). W takiej sytuacji Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym stosowne oświadczenie w tym zakresie winien on złożyć na piśmie w terminie 10 (dziesięciu) dni od daty otrzymania od Sprzedającej informacji o zmianie ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług. Niezłożenie w określonym terminie ww. oświadczenia uznane będzie za zgodę na zmianę niniejszej umowy w zakresie ceny. -----

6) Uchybienie terminu płatności poszczególnych części ceny skutkuje naliczaniem od tej części ceny odsetek ustawowych za okres opóźnienia. Wszelkie inne niż cena, a wynikające z umowy deweloperskiej lub będącej skutkiem jej wykonania płatności Strona Kupująca uiszcza na rachunek Spółki numer \*\*\*\*\*.-----

7) Kupujący może w trakcie trwania prac budowlanych zwrócić się do Dewelopera o dokonanie indywidualnych zmian w projekcie Lokalu Mieszkalnego. Deweloper wyrazi na nie zgodę, o ile proponowane zamiany będą



zgodne z prawem i sztuką budowlaną, a przeprowadzone zostaną na koszt i ryzyko Kupującego oraz pod warunkiem, że ich potrzeba zostanie zgłoszona Deweloperowi na minimum 21 dni od rozpoczęcia prac stawiania ścianek działowych na kondygnacji, na której znajduje się Lokal Mieszkalny. -----

**8)** Po zbudowaniu budynku - przez co rozumie się uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie - najpóźniej do 31 grudnia 2021 roku Sprzedająca poinformuje Stronę Kupującą o terminie odbioru nabywanego Lokalu Mieszkalnego z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem, z zastrzeżeniem, że wskazany termin wydania lokalu przypadnie nie później niż na 90 (dziewięćdziesiąt) dni, liczonych od daty wystosowania do Nabywcy takiego zawiadomienia. Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień, w którym podpisany zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. -----

W przypadku, gdyby Strona Kupująca nie stawiła się na pierwszy termin odbioru Lokalu Mieszkalnego, Sprzedająca ponownie wezwie ją do przystąpienia do odbioru lokalu na zasadach określonych w ustawie deweloperskiej z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem. -----

**9)** Formalnoprawne wydanie Stronie Kupującej Lokalu Mieszkalnego nastąpi po uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych Strony Kupującej wobec Sprzedającej z niniejszej umowy. -----

W przypadku zwłoki w przystąpieniu do odbioru Lokalu Mieszkalnego każda ze Stron niniejszej umowy ma prawo żądać z tego tytułu zapłaty od Strony pozostającej w zwłoce kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, jednak ich suma nie może wynieść więcej niż wartość 5% (pięć procent) ceny sprzedaży. -----

**10)** Do czasu wyboru przez wspólnotę mieszkaniową zarządu albo powierzenia przez nią zarządu w trybie ustawy o własności lokali, zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawował Deweloper. -----

**11)** Od dnia wydania Lokalu Mieszkalnego Strona Kupująca ponosić będzie koszty jego utrzymania, płatne na rachunek bankowy Sprzedającej, które będą obejmować: -----

a) kwotę stanowiącą iloczyn udziału we współwłasności części nieruchomości, która w przyszłości (po przeniesieniu własności pierwszego zbytego przez Dewelopera lokalu) stanie się nieruchomością wspólną, obliczony zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali oraz sumy kosztów utrzymania takiej części nieruchomości; -----

b) dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem danego lokalu mieszkalnego (zaliczki na ciepłą i zimną wodę, C.O.). -----

**12)** Stawający postanawiają, że ostateczna powierzchnia przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego zostanie określona przy jego wydaniu na podstawie normy PN-ISO 9836:1997. Zaistniała różnica w stosunku do projektowanej - jej zmniejszenie/zwiększenie - będzie stanowić o stosownej proporcjonalnej zmianie ceny. -----

Stawający niniejszym ustalają stawkę \*\*\*\*\*,<sup>-</sup> PLN/m<sup>2</sup> (\*\*\*\*\* złotych), stanowiącą cenę brutto za metr kwadratowy nabywanego Lokalu Mieszkalnego, która będzie służyć do rozliczenia ewentualnych zmian jego powierzchni i kwotę \*\*\*\*\*,<sup>-</sup> PLN (\*\*\*\*\* złotych) jako stawkę rozliczeniową brutto za metr kwadratowy tarasu/balkonu/ogródka przylegającego do tego lokalu.-----

W przypadku zaistnienia różnicy powierzchni rzeczywistej w stosunku do projektowanej - jej zmniejszenia/zwiększenia powyżej 2 (dwóch procent) powierzchni projektowanej – Stronie Kupującej przysługuje prawo odstąpienia od umowy, które może wykonać przez złożenie Deweloperowi w formie pisemnej (w tym w formie dokumentowej) oświadczenia w terminie do 10 (dziesięciu) dni od daty otrzymania informacji o ostatecznej powierzchni lokalu. Niezłożenie w określonym terminie ww. oświadczenia uznane będzie za akceptację ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. -----

**13)** Z dniem odbioru Lokalu Mieszkalnego Strona Kupująca może prowadzić w nim prace budowlane na własny koszt i ryzyko. Strona Kupująca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za działania osób trzecich, wprowadzonych do Lokalu Mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w tym lokalu. W przypadku wyrządzenia jakichkolwiek szkód przez Stronę Kupującą lub osoby przez nią uprawnione do wykonywania prac, szkody winny zostać naprawione na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Sprzedającą. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Strony Kupującej. -----

**14)** W przypadku, gdyby rozwiązanie niniejszej umowy nastąpiło z przyczyn leżących po Stronie Nabywcy będzie on zobowiązany do przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu poprzedniego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Sprzedającej stosownego wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na jej koszt i ryzyko. -----

**15)** Koszty umowy przenoszącej własność i wszystkie związane z nią opłaty poniesie Nabywca. -----

**16)** Wszystkie wykonane prace budowlane i instalacyjne objęte zostaną rękojmią zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego.-----

**17)** Nadto Spółka przeniesie na Stronę Kupującą gwarancje na dostarczone urządzenia i wbudowane materiały na czas równy pozostałym okresom gwarancji udzielonych przez ich producentów oraz w zakresie, w jakim obejmują one przedmiot niniejszej umowy. Bieg obowiązywania gwarancji rozpoczyna się z dniem podpisania z generalnym wykonawcą protokołu zakończenia przedsięwzięcia i będzie trwać: -----

A) 42 (czterdzieści dwa) miesiące dla wszystkich prac budowlanych, wykończeniowych, instalacyjnych oprócz przypadków wymienionych poniżej; -

B) 12 (dwanaście) miesięcy dla maszyn i urządzeń, z wyjątkiem maszyn i urządzeń, na które ich producenci udzielają dłuższych gwarancji; -----

C) 5 (pięć) lat na szczelność dachu oraz izolacje przeciwwodne;-----

D) 10 (dziesięć) lat na elementy konstrukcyjne;-----

E) 12 miesięcy lub 1 pełen okres wegetacyjny na zielen. -----

**18)** Strona Kupująca jest zobowiązana zawiadomić Spółkę na piśmie o ujawnionej wadzie w ciągu 1 (jednego) miesiąca od jej wykrycia. -----

**19)** Strona Kupująca jest zobowiązana do eksploataowania przedmiotu gwarancji zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej eksploatacji oraz instrukcją użytkowania. Strona Kupująca w okresie gwarancji nie może dokonywać w przedmiocie nią objętą żadnych przeróbek, niezgodnych z przeznaczeniem rzeczy i zasadami jej prawidłowej eksploatacji, bez wiedzy i pisemnej zgody gwaranta. W przeciwnym przypadku gwarancja w tym zakresie traci ważność. -----

**20)** Umowa przenosząca własność obejmować będzie także postanowienia o podziale nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Stronie Kupującej przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z tarasu/balkonu/ogródka przylegającego do Lokalu Mieszkalnego/ naziemnego miejsca postojowego oraz o zgodzie Strony Kupującej na dalsze dokonywanie przez Spółkę podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania na rzecz właścicieli poszczególnych lokali. -----

**§ 7.1.** Stawający nadto postanawiają, iż Strona Kupująca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: -----

a) jeśli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o jakich mowa w art. 22 ustawy z 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,-----

b) jeśli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami znajdującymi się w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, chyba że w treści umowy zmiany te zostały podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny,-----

c) jeśli Deweloper nie doręczył Stronie Kupującej prospektu w sposób przewidziany w art. 18 i 19 ww. ustawy, -----

d) jeśli informacje z prospektu lub załączników do niego nie są zgodne ze stanem faktycznym lub prawnym nieruchomości w dniu podpisania niniejszej umowy, -----

e) jeśli prospekt nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącego załącznik do wskazanej powyżej ustawy.-----

W każdym ww. przypadku Strona Kupująca może wykonać prawo odstąpienia w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia przedmiotowej umowy. -----

2. Jednocześnie Pełnomocnik i Strona Kupująca oświadczają, że w przypadku nie przeniesienia przez Sprzedającą na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego w terminie do 30 września 2022 roku Strona Kupująca po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez nią Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowego terminu na przeniesienie tej własności może od niniejszej umowy odstąpić.-----

3. Stawający ustalają, że w każdym przypadku odstąpienia od umowy przez Stronę Kupującą (o ile jej uprawnienia wynikające z niniejszej umowy zostały wpisane do księgi wieczystej lub został złożony wniosek o taki wpis), to wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy Strona Kupująca zobowiązana jest jednocześnie złożyć - w formie pisemnej z podpisem strony notarialnie poświadczonym – swe oświadczenie o zgodzie na wykreślenie z księgi wieczystej jej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Brak takiego oświadczenia lub złożenie go w niewłaściwej formie czyni bezskutecznym złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy.-----

W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy przez Nabywcę umowę uważa się za niezawartą, a Strona Kupująca nie ponosi jakichkolwiek kosztów związanych z odstąpieniem. Zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej Strona Kupująca otrzyma w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia kompletnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.-----

4. Stawający stanowią, że Stronie Sprzedającej przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:-----

a) niespełnienia przez Nabywcę jego świadczenia w terminie lub wysokości określonej niniejszą umową, mimo wezwania go (w formie pisemnej) przez Sprzedającą do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia takiego wezwania. O ile jednak niespełnienie świadczenia przez Nabywcę było spowodowane działaniem siły wyższej przedmiotowe prawo odstąpienia Sprzedającej nie służy,-----

b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że jego niestawiennictwo spowodowane było działaniem siły wyższej.-----

Oświadczenie o odstąpieniu Sprzedająca winna złożyć w formie pisemnej na wskazany w komparycji aktu adres Strony Kupującej w terminie 14 (czternastu) dni od zaistnienia którejkolwiek z ww. okoliczności.-----

**§ 8.** Pełnomocnik oświadcza, że Spółka udziela zgody na przelew praw i roszczeń przysługujących Stronie Kupującej na podstawie niniejszej umowy na osobę trzecią, o ile wraz z takim przelewem nastąpi jednoczesne przejęcie przez tę osobę długów i zobowiązań płatniczych Strony Kupującej, wynikających z niniejszej umowy.-----

Strona Kupująca wyraża niniejszym zgodę na przelew praw i roszczeń przysługujących Deweloperowi na podstawie niniejszej umowy na rzecz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w celu zabezpieczenia udzielonego Spółce kredytu, co potwierdzi w odrębnym oświadczeniu pisemnym dla banku bezpośrednio po podpisaniu niniejszego aktu. Następnie Spółka dokona na Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie - na warunkach określonych umowie przelewu wierzytelności z dnia 26 lutego 2019 r. - wszystkich wierzytelności pieniężne (zarówno istniejące, jak i przyszłe) wynikających z umów, objętych niniejszym aktem notarialnym, o czym zawiadomi Nabywcę odrębnym pismem, informując go dodatkowo, że przelew nie może być odwołany bez pisemnej zgody Getin Noble Bank S.A., a Nabywca w związku z dokonanym przelewem winien płatności wynikające z ww. umów (poza dokonywanymi na rachunek powierniczy) przekazywać bez odrębnego wezwania na rachunek nr **66 1560 0013 2377 0221 8000 0009** prowadzony w Getin Noble Bank S.A. albo na inny rachunek wskazany na piśmie przez ten bank.-----

**§9.** Notariusz poinformowała Stawających o treści i skutkach: 394 kc, oraz o przepisach ustawy z 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

### **III. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU GARAŻOWO – GOSPODARCZYM**

**§ 10.1.** Pełnomocnik Spółki oświadcza, że po założeniu przez sąd wieczystoksięgowy księgi wieczystej dla lokalu niemieszkalnego –garażu, znajdującego się na kondygnacji minus jeden (1) budynku, położonego przy ulicy ul. Jana Kazimierza 62A w Warszawie, w którym będzie 148 (sto czterdzieści miejsc postojowych) i do którego przynależć będą 23 (dwadzieścia trzy) komórki lokatorskie i 59 (pięćdziesiąt dziewięć) boksów garażowych - Spółka będzie zbywać w nim swe udziały, których suma wynosić będzie 230 (dwieście trzydzieści). Z własnością każdego zbywanego udziału związane zostanie prawo wyłącznego korzystania z określonej części tego lokalu. -----

**2.** Strona Kupująca oświadcza, że została zapoznana z dokumentacją projektowo-techniczną przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, jego funkcją użytkową oraz standardem. -----

**§ 11.1.** Stawający oświadczają, że nie później niż trzydziestego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego (30.12.2022) roku Strony zawrą umowę sprzedaży, mocą której Spółka sprzeda \*\*\*\*\* udział wynoszący \*/230 (\*\* **dwieście trzydzieste**) części opisanego w §10. niniejszego aktu notarialnego lokalu garażowo – gospodarczego z **prawem do korzystania z \*\* (\*\*\*) ) miejsca postojowego** za cenę \*\*\*\*\*,- PLN (\*\*\*\*\*

**złoty**) brutto (zawierającą podatek VAT w stawce 23%), oraz udział wynoszący \*/230 (\*\* **dwieście trzydzieste**) części opisanego w §10. niniejszego aktu notarialnego lokalu garażowo – gospodarczego wraz z prawem do korzystania z \*\*\* (\*\*\*) komórki kolatorskiej/boksu garażowego za cenę PLN (\*\*\*\*\* złotych) brutto (zawierającą podatek VAT w stawce 23%), za jednym metr kwadratowy tego pomieszczenia, a \*\*\*\*\* udziały te \*\*\*\*\* kupi/ą, na poniższych zasadach:-----

1) zbywany udział będzie w stanie wolnym od praw osób trzecich, a cały lokal nie będzie obciążony innymi służebnościami niż:-----

- ustanowioną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej służebnością przejścia do pomieszczeń technicznych, -----

- ustanowioną na rzecz właścicieli lokali użytkowych korzystania ze ściany graniczącej z takim lokalem w celu zamontowania na niej urządzeń chłodniczych lub wentylacyjnych,-----

2) umowa przyrzeczona obejmować będzie także postanowienia: -----

a) o prawie Strony Kupującej do wyłącznego korzystania z \*\*\* (\*\*\*) miejsca postojowego oznaczonego numerem \*\*\* (\*\*\*) oraz komórki lokatorskiej/boksu garażowego o powierzchni projektowanej \*\*\*\*\* m2 (\*\*\*\*\* metrów kwadratowych), którego cena ostateczna zostanie ustalona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą tego pomieszczenia, -----

b) o zgodzie Strony Kupującej na dalsze dokonywanie przez Spółkę podziału tegoż lokalu do wyłącznego korzystania na rzecz poszczególnych jego współwłaścicieli. -----

**3) cena sprzedaży przedmiotowego udziału zostanie zapłacona na należący do Spółki rachunek numer \*\*\*\*\* w następujący sposób:**

- \*\*\*\*\*PLN – w terminie do \*\*\*\*\*,-----

- kwota \*\*\*\*\*PLN powiększona lub pomniejszona o różnicę wynikającą z ostatecznego obmiaru komórki lokatorskiej/boksu garażowego – w terminie do \*\*\*\*\* roku, ale nie wcześniej niż po otrzymaniu pisemnego (w tym formie dokumentowej) zawiadomienia o obmiarze nabywanych praw w przypadku zmiany powierzchni projektowanej do rzeczywiście;-----

4) przedmiot umowy przyrzeczonej zostanie wydany Stronie Kupującej (przez dopuszczenie jej do współposiadania) wraz z nabywanym przez nią Lokalem Mieszkalnym,-----

5) od dnia wydania Strona Kupująca ponosić będzie wszelkie koszty eksploatacji ww. udziału.-----

**2.** Notariusz poinformowała Stawających o treści i skutkach: 64, 389, 390, 394 i 395 Kodeksu cywilnego. -----

**3.** Pełnomocnik Sprzedającej wyraża zgodę na wpisanie praw i roszczeń, wynikających z przedmiotowej umowy, a w szczególności przeniesienia własności udziału w lokalu niemieszkalnym do działu III księgi wieczystej, jaka

będzie założona na wniosek Strony Sprzedającej po ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, wydzielanego z Nieruchomości. -----

#### IV. Postanowienia końcowe

**§ 12.1.** Stawający postanawiają, iż powiadomienia związane z wykonaniem niniejszych umów będą dokonywane w formie pisemnej poprzez doręczenie drugiej stronie za pokwitowaniem lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na wskazane niżej adresy do korespondencji lub w formie dokumentowej, pocztą elektroniczną na podane niżej adresy poczty elektronicznej. Pismo uważa się za doręczone w dacie pokwitowania. Stawający zobowiązują się do powiadamiania w formie pisemnej o zmianie adresu do korespondencji w terminie 14 dni od dnia powstania zmiany, pod rygorem skutecznego doręczenia na ostatni znany adres. -----

Spółka podaje adres do korespondencji jak w komparycji aktu oraz adres poczty elektronicznej: \*\*\*\*\*. -----

Strona Kupująca podaje adres do korespondencji: jak w komparycji aktu oraz adres poczty elektronicznej: \*\*\*\*\*. -----

**2.** Kupująca/y oświadcza, że działając na podstawie art. 23 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) wyraża zgodę na: -----

- przetwarzanie przez Spółkę tych danych osobowych w związku z realizacją postanowień umowy niniejszej i umowy przenoszącej własność, -----

- przekazanie przez Spółkę Sprzedającą tych danych bankowi kredytującemu inwestycję oraz przetwarzanie ich przez ten bank dla celów wykonania postanowień umowy kredytowej. -----

**§ 13.1.** Stawający na podstawie objętej niniejszym aktem notarialnym umowy deweloperskiej wnosi/szają do notariusza o złożenie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego **wniosku** o dokonanie w **dziale III księgi wieczystej WA4M/00158168/2** wpisu na rzecz \*\*\*\*\*, syna/córki \*\*\* i \*\*\* praw i roszczeń, wynikających z umowy deweloperskiej, objętej tym aktem notarialnym, w tym przeniesienia własności **lokalu mieszkalnego numer \*\*\* w budynku nr \*\*\*.**

Uczestnikami postępowania będą: -----

1) Spółka, --- -----

2) Kupujący, -----

adresy do korespondencji jak w komparycji aktu, -----

**2.** Notariusz pouczyła o treści art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>1</sup> oraz §1<sup>2</sup> Kpc tj. możliwości zrzeczenia się prawa do otrzymania od sądu wieczystoksięgowego

zawiadomienia o wpisie, którego żądanie dotyczy, jak i o możliwości doręczenia orzeczenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie oraz o skutkach powyższego. -----  
 Stawający oświadczają, że nie wnoszą w ww. trybie żądań. -----

**§ 14.1.** Koszty umowy deweloperskiej, jak i złożenia wniosku wieczystoksięgowego, opłat sądowych oraz trzech wypisów tego aktu ponoszą Strony po połowie, zaś koszty umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym ponosi wyłącznie Strona Kupująca. -----

**2.** Do pobrania za niniejszy akt notarialny: -----

**1) taksa notarialna (§§ 3 i 6 oraz 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, Dz. U. nr 148, poz. 1564 ze zm.) od umowy deweloperskiej \*\*\*,- PLN, od umowy przedwstępnej ----- \*\*\*\*\* łącznie**

**2) 23% podatku VAT (art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, Dz. U. nr 54 poz. 535 ze zm.) od łącznej wysokości taksy----- \*\*\*\*\*,- PLN.**

Czynności objęte niniejszym aktem nie podlegają przepisom ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

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