

**Załącznik nr 1 – wzór umowy deweloperskiej**  
**Repertorium A nr /2022**

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

Dnia \*\*\* dwa tysiące dwudziestego pierwszego (\*\*.\*\*.2022) przed \*\*\* – notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przez nią kancelarii przy ulicy \*\*\* lokal \*\*\* w Warszawie, stawili się:-----

**1. \*\*\***, PESEL \*\*\*, zamieszkała/y\*\*\*, legitymująca/y się dowodem osobistym \*\*\*, ważnym do dnia \*\*\* – działający/a, w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Sokratesa Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 01-262 Warszawa, ul. Kacpra Karlińskiego 2), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **0000255181**, REGON 140498135, NIP 5213402185), jako pełnomocnik - na podstawie okazanego do tego aktu pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym dnia \*\*\*, przez \*\*\*, za numerem repertorium A \*\*\*, przy zapewnieniu, że powyższe pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło.

-----  
Pełnomocnik ponadto okazał wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającej moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu i pieczęci według stanu na dzień \*\*\*. -----

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

**2. \*\*\***, córka/syn \*\*\* i \*\*\*, PESEL \*\*\*, zamieszkała/y \*\*\*, legitymująca/y się dowodem osobistym \*\*\*, ważnym do dnia \*\*\*, stanu cywilnego \*\*\*, w dalszej części aktu zwana/y **Kupującym**.-----

Stawający oświadczają, że nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 46 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 332, ze zm.).-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery zostały powołane powyżej, zaś miejsca zamieszkania i stan cywilny Kupującej/ego na podstawie oświadczeń. -----

# UMOWA DEWELOPERSKA

oraz

## UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM

### I. Postanowienia wstępne

§ 1.1. Pełnomocnik oświadcza, że: -----

1) Spółka jest **użytkownikiem wieczystym** (właścicielem której jest m.st. Warszawa), objętej księgą wieczystą **WA4M/00210307/2**, niezabudowanej nieruchomości, położonej w Warszawie, dzielnicy Wola przy ulicy Karlińskiego, stanowiącej działkę gruntu o numerze 12/1 (dwanaście łamane przez jeden) z obrębu ewidencyjnego 6-05-02 o obszarze 3.606 m<sup>2</sup> (trzy tysiące sześćset sześć metrów kwadratowych) (dalej jako **Nieruchomość**).---

2) Nieruchomość Spółka nabyła od osoby prawnej umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, sporządzoną 31 stycznia 2018 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, za numerem jego repertorium A 862/2018, której wypis okazywany jest do tego aktu-----

Do aktu załączono odpis księgi wieczystej WA4M/00210307/2 według jej stanu na dzień **\*\*.\*\*.20\*\*** 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 której m.in. wynika, że: -----

- w dziale I-O działka numer 12/1 ma obszar 3606 m<sup>2</sup> i jest opisana jako niezabudowana, -----

- w dziale I-Sp wpisana jest ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działek ew. o nr 14/7, 14/8, 14/9, objętych księgą wieczystą WA4M/00158168/2 oraz każdorazowego użytkownika wieczystego działki ew. nr 12/1, objętej niniejszą księgą wieczystą, polegająca na prawie przechodu i przejazdu (bez parkowania) przez działki o numerach ew. 14/5 i 14/6 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, 14/8, 14/7, 14/9, a w tym dla potrzeb dostępu do budynków służb miejskich, straży pożarnej, karet pogotowia, księga obciążona WA4M/00201950/8, -----

- sposób korzystania – działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę budynkiem biurowym, okres użytkowania wieczystego do dnia 28.09.2097 r.,

- w dziale III wpisana jest służebność ustanowiona na rzecz spółki innoy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780) (i jej następców prawnych) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na prawie wstępu i korzystania z nieruchomości w celu: -----

a) demontażu istniejących słupów i napowietrznych linii nn, -----

b) posadowienia słupa wirowego e10,5 nn z przeniesienia, na zakończeniu odcinka demontowanej linii napowietrznej, -----

c) wybudowania złącza kablowego, -----

d) korzystania z urządzeń elektroenergetycznych nn, zgodnie z ich przeznaczeniem, -----

e) a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej też: uprawniony) w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, konserwacją, demontażem, modernizacją, jednocześnie ograniczając wykonanie tego prawa do fragmentu nieruchomości wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej nn oraz fragmentu nieruchomości pod przeniesionym słupem wirowym, których położenie zostało oznaczone kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do przedmiotowego oświadczenia, z obowiązkiem uprawnionego do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. -----

- w dziale III widnieje również wzmianka -  
REP.C. / NOTA / 798532 / 21 - 2021-07-29, DZ. KW. / WA4M / 57400 / 21 / 1 -  
2021-07-30 - wpis służebności przesyłu, która dotyczy wpisu służebności przesyłu na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, -----

- w dziale IV wpisane są:-----

a) hipoteka umowna łączna do sumy 70.800.000,00 (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/00158168/2.-----

b) 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. oraz wzmianka o wniosku - DZ. KW. / WA4M / 38630 / 21 / 1 - 2021-05-26, 16:10:37 - inny wpis w dziale IV, która dotyczy wykreślenia roszczenia o przeniesienie 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.-----

§2.1. Pełnomocnik oświadcza, że Spółka jest deweloperem i w ramach prowadzonej działalności Spółka postanowiła na Nieruchomości wybudować – zaprojektowany przez architektów z pracowni MKC ARCHITEKTURA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000524115) - budynek wielorodzinny mieszkaniowy, z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową i z garażem podziemnym. Okazuje mapkę, na której oznaczono usytuowanie ww. budynku. Mapka ta stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Opisany budynek będzie miał 6/7 kondygnacji naziemnych i dwie kondygnacje podziemne. Będą w nim - 94 (dziewięćdziesiąt cztery) lokale mieszkalne oraz 4 (cztery) lokale niemieszkalne, w tym garaż opisany w §9.1 tego aktu. Na czas budowy budynek ten został oznaczony przez Dewelopera literą „B” (dalej jako **Budynek**). Jego budowa (przez co rozumie się jego przyjęcie do użytkowania) zostanie **zakończona do 31 marca 2023 roku**, a prawo użytkowania wieczystego gruntu ulegnie przekształceniu we własność. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 25 maja 2021 roku.



Na Nieruchomości zostanie także posadowiona niezbędna infrastruktura techniczna.-

-----  
2. Pełnomocnik oświadcza, że budowa przez Spółkę Budynku jest jej kolejnym przedsięwzięciem deweloperskim, które zostało szczegółowo opisane w prospekcie informacyjnym. -----

3. Pełnomocnik oświadcza, że: -----

- w dniu 18 lipca 2007 roku została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy za numerem 311/WOL/2007 decyzja o warunkach zabudowy działek, obejmujących między innymi Nieruchomość. Decyzja ta została zmieniona na podstawie decyzji nr 417/WOL/08 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2008 roku, decyzji nr 108/WOL/09 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 kwietnia 2009 r. oraz przeniesiona na rzecz Spółki decyzją nr 29/WOL/2018 również Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2018 r., która stała się ostateczna 18 sierpnia 2018 r.-----

- Projekt architektoniczny Budynku wznoszonego na Nieruchomości 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 jego budowę. Decyzja ta została przeniesiona na rzecz Spółki decyzją numer 171/WOL/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r, która stała się ostateczną 10 lipca 2019 roku. Decyzja o zatwierdzeniu projektu oraz pozwoleniu na budowę została zmieniona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy, wydaną za numerem 292/WOL/2019 w dnia 24 października 2019 roku, która stała się ostateczna 14 listopada 2019 r. oraz decyzją numer 34/WOL/2021 tego samego organu z dnia 19 lutego 2021r., która stała się ostateczna 24 marca 2021 r.-----

- Dla terenu, na jakim leży Nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza okazane do tego aktu pismo wydane w dniu 17 lutego 2021 r. przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Polityki Przestrzennej (znak sprawy: AM-PP-S.6727.23.2021.BSK). -----

- Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową dzielnicy Wola w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji w latach 2019-2024 realizowane będą inwestycje opisane w prospekcie informacyjnym, co potwierdza również ww. pismo z dnia 18 lutego 2021 r., wydane przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Polityki Przestrzennej, które Reprezentant Spółki niniejszym okazuje.- -----

- Zgodnie z danymi geodezyjnymi działka 12/1 stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, co potwierdza \*\*\*\*\*. -----

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

- Nieruchomość ma bezpośredni 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 zaświadczenie nr 601/2021 wydane w dniu 11 lutego 2021 r. 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. -

--



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 6473/2014 w dniu 13 maja 2014 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, na potwierdzenie czego przedkłada odpis, sporządzony przez Alicję Huziuk – notariusza w Warszawie za numerem rep. A 6306/2014 wypisu numer rep. A 6476/2014 ww. aktu notarialnego).-----

- 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 jako **Ustawa**) jako środek ochrony nabywców Spółka (dalej jako **Posiadacz Rachunku**) 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\21A8DQZ w dniu 11 sierpnia 2021 roku (dalej jako **Umowa**) z bankiem Getin Noble Bank S.A z siedzibą w Warszawie (dalej jako **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) Wpłaty z Rachunku na rzecz Spółki będą dokonywane po zakończeniu poszczególnych etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego Spółki (dalej również jako **Inwestycja**) 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 poniżej.-----

Wraz z dyspozycją wypłaty Posiadacz Rachunku zobowiązany jest każdorazowo do złożenia w Banku pisemnego oświadczenia potwierdzającego, że:---

a) środki z poprzednich wypłat z Rachunku nie zostały wykorzystane na inny cel niż realizacja przedmiotowej Inwestycji, -----

b) nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Posiadacza Rachunku lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego wobec Posiadacza Rachunku,-----

c) prospekt informacyjny przedmiotowej inwestycji przedłożony przez



Posiadacza Rachunku w Banku pozostaje aktualny (z uwzględnieniem aktualizacji prospektu złożonych w Banku),-----

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

e) nie występują następujące okoliczności:-----

- niewykonanie etapu, który uruchamia wypłatę z Rachunku,-----  
- uchylenie, stwierdzenie nieważności, wstrzymanie wykonania lub wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla przedmiotowej Inwestycji, bądź utrata z innych przyczyn waloru ostateczności lub prawomocności przez tę decyzję..-----

Po spełnieniu warunków wypłaty Bank dokona wypłaty na rzecz Posiadacza Rachunku 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.-----

Do dnia całkowitego zaspokojenia wierzytelności Banku z tytułu Umowy Kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\2128900 z dnia 11 sierpnia 2012 r. (dalej jako **Umowa Kredytu**) wszelkie wypłaty z Rachunku na rzecz Spółki będą dokonywane wyłącznie na rachunek wyodrębnionych wpływów utworzony na rzecz Spółki przez Bank (dalej jako **RWW**), służący do gromadzenia środków pochodzących z Inwestycji, obsługi zadłużenia Spółki z tytułu Umowy Kredytu. Po dniu całkowitego zaspokojenia wierzytelności Banku z tytułu Umowy Kredytu oraz zamknięciu RWW wypłaty z Rachunku na rzecz Posiadacza Rachunku będą dokonywane na Rachunek Bieżący lub na inny rachunek prowadzony dla Posiadacza Rachunku w Banku, wskazany w jego pisemnej dyspozycji. -----

Bank nie wypłaci Posiadaczowi Rachunku jakichkolwiek środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku:-----

a) przed nabyciem przez Posiadacza Rachunku własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której ma być zrealizowana przedmiotowa Inwestycja,-----

b) przed terminem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę wydana dla przedmiotowej inwestycji niezbędna dla realizacji danego etapu Inwestycji stała się ostateczna,-----

c) w przypadku niespełnienia przez Posiadacza Rachunku warunków wypłaty przewidzianych w Umowie.-----

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) prowadzenia przedmiotowej Inwestycji niezgodnie z projektem budowlanym załączonym do pozwolenia na budowę lub umową z wykonawcą/generalnym wykonawcą przedłożoną w Banku,-----

e) wystąpienia zaległości w rozliczeniach z generalnym wykonawcą lub wykonawcami albo podwykonawcami prac w Inwestycji,-----

f) gdy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki lub wszczęto w

stosunku do niej postępowanie restrukturyzacyjne,----- g)

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 oraz z uwzględnieniem postanowień ujętych w zdaniach następujących niniejszego punktu. 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, 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. Dyspozycje wypłaty środków z Rachunku będą podpisywane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Posiadacza Rachunku. Posiadacz Rachunku składa w Banku kartę wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania środkami zgromadzonymi na Rachunku. -----

6) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze jej Stron na podstawie art. 29 Ustawy 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, z uwzględnieniem warunku określonego poniżej dot. przedłożenia zgody nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości,-----

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 2019 r., poz. 1116), zastosowanie ma art. 11 ust. 7 ww. ustawy.-----

W przypadku gdy został złożony wniosek o wpis do księgi/ąg wieczystej/ych roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami



notarialnie poświadczonymi.-

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 oraz następujących dokumentów:-----

a) pisemne oświadczenie Nabywcy, o którym mowa w pkt 6 lit) d) którego treść nie może pozostawać w sprzeczności ze zgodnym oświadczeniem woli Stron Umowy Deweloperskiej, o którym mowa powyżej oraz-----

b) w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis do księgi/ąg wieczystej/ych roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości - oryginał lub odpis notarialny oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w formie aktu notarialnego, o zgodzie na wykreślenie tego roszczenia.-

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 zawiadomieniach, oświadczeniach lub dokumentach, 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 \*\*\* zatytułowanego „Potwierdzenie Nabywcy zapoznania się z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego”, które podpisze niezwłocznie po podpisaniu niemiejszej umowy.

11) Pełnomocnik Spółki dodatkowo informuje, że z dniem 31 stycznia 2022 r. Umowa Kredytu uległa rozwiązaniu, co potwierdza pismo Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z 3 lutego 2022 r., które Reprezentant Spółki niniejszym okazuje. -----

**§3.1.** Pełnomocnik oświadcza, że:-----

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





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 każdorazowego właściciela sąsiedniej nieruchomości, objętej księgą wieczystą WA4M/00158168/2 oraz prawo nieodpłatnego użytkowania określonych części Nieruchomości na rzecz poszczególnych nabywców lokali w Nieruchomości,-----

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 bilbordów 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) na rzecz banków inne hipoteki na Nieruchomości oraz dokonać zmiany treści hipoteki łącznej, która wpisana jest w dziale IV ww. księdze wieczystej.-----

**2. Pełnomocnik 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.-----

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,-----

- nie toczą się przeciwko Spółce postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości i nie zostały w stosunku do niej wydane orzeczenia w tym zakresie, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia wobec niej takiego postępowania, nie jest w likwidacji.---

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

**§ 4.1.** Pełnomocnik oświadcza, że na \*\* (\*\*\*) kondygnacji (\*\*\*) piętrze) wznoszonego na Nieruchomości Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny, oznaczony tymczasowym numerem \*\* (\*\*\*), składającego się zgodnie z **Załącznikiem nr 2** do tego aktu z:\*\*\*, o projektowanej powierzchni użytkowej \*\* (\*\*\*)metra kwadratowego), wraz z

„tarasem”/”balkonem”/”ogródkiem” o projektowanej powierzchni \*\*\*m<sup>2</sup> (\*\*\* metra kwadratowego) (dalej jako **Lokal Mieszkalny**). -----

W tym miejscu Kupujący potwierdza odbiór od Spółki prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do niego 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 prowadzonej dla Nieruchomości; 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 prospekt od chwili przekazania go Stronie Kupującej nie był zmieniany/ uległ zmianie w zakresie \*\*\*. -----

**§ 5.1.** Pełnomocnik oświadcza, że: -----

- Spółka zobowiązuje się na Nieruchomości w terminie do 31 marca 2023 roku wybudować – na podstawie wyżej wskazanych decyzji oraz zgodnie z wymogami prawa oraz sztuki budowlanej i w standardzie wskazanym w Załączniku numer 2 do prospektu informacyjnego stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej umowy – Budynek, w którym między innymi znajdować się będzie Lokal Mieszkalny, a po uzyskaniu ostatecznej decyzji o przyjęciu Budynku do użytkowania oraz dokumentów o samodzielności lokali i wypisów z kartoteki lokali oraz wypisu z rejestru budynków zobowiązuje się **do 31 grudnia 2023 roku** zawrzeć ze Stroną Kupującą umowy:-----

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

b) przeniesienia na Stronę Kupującą własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością – w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich - za odpłatnością \*\*\*, - PLN (\*\*\*) złotych brutto tj. zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej (dalej jako **Cena**). -----

Kupujący 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, Spółka przedłoży uzyskaną od wierzyciela hipotecznego zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie i zbycie Nabywcy Lokalu Mieszkalnego ze zwolnieniem w tej części udziału w Nieruchomości z istniejącej hipoteki.-----

2) Cena Lokalu Mieszkalnego obejmuje:-----

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

b) obliczonego, na zasadzie art. 3 powołanej powyżej ustawy o własności lokali, udziału w częściach nieruchomości wspólnej (którą utworzy własność gruntu, na jakiej

Budynek zostanie posadowiony oraz jego części nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali).-----

3) Kupujący Cenę wpłaci na Rachunek Nabywcy o identyfikatorze w standardzie NRB numer \*\*\*, wygenerowany przez Dewelopera na zasadach wskazanych w § 2.4 tego aktu, służący Nabywcy do dokonywania wpłat, zgodnie z Umową Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr \*\*\* roku, prowadzonego na koszt Dewelopera.

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

a) 20% (dwadzieścia procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\*\*\* złotych) w terminie do dnia \*\*\*\*, ale nie wcześniej niż po zakupie gruntu, wykonaniu projektu budowlanego zamiennego, uzyskaniu decyzji zmieniającej prawomocną decyzję na budowę, przy czym kwota \*\*\*, - PLN (\*\*\*\* złotych) wpłacona w dniu \*\*\* roku zostaje zaliczona na poczet niniejszej raty. -----

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

b) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu zagospodarowania placu budowy, wykonaniu wykopu i wzmocnienia gruntu, wykonaniu płyty fundamentowej,-----

c) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu konstrukcji żelbetowej budynku do kondygnacji „0” włącznie, z pozostawieniem otworów technologicznych (bez rozszalowania 100% elementów); -----

d) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu konstrukcji żelbetowej budynku do kondygnacji +4 (bez rozszalowania 100% elementów) z pozostawieniem otworów technologicznych;-----

e) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu konstrukcji żelbetowej budynku (bez rozszalowania 100% elementów) z pozostawieniem otworów technologicznych, wykonaniu ścian osłonowych oraz wydzielen międzylokalowych wszystkich kondygnacji budynku;-----

f) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż zakończeniu montażu stolarki okiennej, zakończeniu warstw dachu, wykonaniu ścian działowych do 90%; -----

-- g) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący 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%;-----

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

i) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiący złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu realizacji przyłączy do budynku; zakończeniu realizacji drogi zewnętrznej; zakończeniu robót budowlanych potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy, uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. -----

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 Spółki 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, takie jak odsetki, ewentualne kary umowne, koszty zmian deweloperskich, a wynikające z umowy deweloperskiej lub będącej skutkiem jej wykonania płatności Kupujący uiszcza na rachunek wyodrębnionych wpływów Spółki o numerze **82 1560 0013 2377 0221 8000 0012**.

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 w terminie do dnia 28 marca 2022 r.

8) Zakończenie faktycznych robót budowlanych Inwestycji nastąpi nie później niż 31 grudnia 2022 r. Po ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie - najpóźniej do 31 marca 2023 roku Spółka poinformuje Kupującego o terminie odbioru Lokalu Mieszkalnego z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem, z zastrzeżeniem, że wskazany termin wydania Lokalu Mieszkalnego przypadnie nie później niż na 60 (sześćdziesiąt) 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 Nabywca nie stawił się na pierwszy termin odbioru Lokalu Mieszkalnego, Spółka ponownie wezwie go do przystąpienia do odbioru Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie deweloperskiej z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.

9) Formalnoprawne wydanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego nastąpi po uregulowaniu przez niego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających 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.

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 Kupujący ponosić będzie koszty jego utrzymania, płatne na rachunek bankowy Spółki, 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 Lokalu Mieszkalnego zostanie określona przy jego wydaniu na podstawie normy PN-ISO 9836: 2015-12. Zaistniała



różnica w stosunku do projektowanej - jej zmniejszenie/zwiększenie - będzie stanowić o stosownej proporcjonalnej zmianie Ceny. -----

Stawający niniejszym ustalają stawkę **\*\*\*,- PLN/m<sup>2</sup>** (\*\*\*) złotych), stanowiącą cenę brutto za metr kwadratowy Lokalu Mieszkalnego, która będzie służyć do rozliczenia ewentualnych zmian jego powierzchni i kwotę **\*\*\*,- 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 – Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, które może wykonać przez złożenie Deweloperowi w formie pisemnej oświadczenia w terminie do 10 (dziesięciu) dni od daty otrzymania pisemnej 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 Kupujący może prowadzić w nim prace budowlane na własny koszt i ryzyko. Kupujący 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 Kupującego lub osoby przez niego uprawnione do wykonywania prac, szkody winny zostać naprawione na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Spółkę. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Kupującego.-----

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 Spółki stosownego wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na jego 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 Kupującego 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 zieleni.-----

18) Kupujący jest zobowiązany zawiadomić Spółkę na piśmie o ujawnionej wadzie w ciągu 1 (jednego) miesiąca od jej wykrycia. -----

19) Kupujący jest zobowiązany do eksploataowania przedmiotu gwarancji zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej eksploatacji oraz instrukcją użytkownika.



Kupujący 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 Kupującemu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z tarasu/ balkonu/ogródka przylegającego do Lokalu Mieszkalnego oraz o zgodzie Kupującego na dalsze dokonywanie przez Spółkę podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania na rzecz właścicieli poszczególnych lokali. -----

**§ 6.1.** Stawający nadto postanawiają, iż Kupujący 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, za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy, pod warunkiem, że zmiany te zostały w treści umowy deweloperskiej podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny, -----

c) jeśli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego w sposób przewidziany w art. 18 i 19 ww. ustawy wraz z załącznikami, -----

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

e) jeśli prospekt informacyjny na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącego załącznik do wskazanej powyżej ustawy. -----

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

**2.** Pełnomocnik i Kupujący oświadczają, że w przypadku nie przeniesienia przez Spółkę na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego w terminie do 31 grudnia 2023 roku 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 Kupującego (o ile jego 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 Kupujący zobowiązany 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. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, 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 Kupujący nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. Zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej Kupujący otrzyma w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia kompletnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----



5. Stawający oświadczają, że Spółce 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 Spółkę do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia takiego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę było spowodowane działaniem siły wyższej, -----

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 niestawienie spowodowane było działaniem siły wyższej. -----

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

§ 7 Pełnomocnik oświadcza, że Spółka udziela zgody na przelew praw i roszczeń przysługujących Kupującemu na podstawie niniejszej umowy na osobę trzecią, o ile wraz z takim przelewem nastąpi jednoczesne przejście przez tę osobę długów i zobowiązań płatniczych Kupującego, wynikających z niniejszej umowy. -----

§ 8. 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 niemieszkalnym - garażu**

§ 9.1. Pełnomocnik oświadcza, że po założeniu przez sąd wieczystoksięgowy księgi wieczystej dla lokalu niemieszkalnego-garażu, znajdującego się na kondygnacjach minus jeden oraz minus dwa budynku B, położonego na Nieruchomości, w którym będzie 112 (sto dwanaście) miejsc postojowych i do którego przynależać będą 24 (dwadzieścia cztery) komórki lokatorskie i 53 (pięćdziesiąt trzy) boksów garażowych/rowerowych - Spółka będzie zbywać w nim swe udziały, których suma wynosić będzie 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć).. Z własnością każdego zbywanego udziału związane zostanie prawo wyłącznego korzystania z określonej części tego lokalu. -----

2. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektowo-techniczną przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, jego funkcją użytkową oraz standardem. -----

§ 10.1. Stawający oświadczają, że nie później **niż do dnia 30.06.2024 (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwadzieścia cztery)** Strony zawrą umowę sprzedaży mocą, której Spółka sprzeda [\*\*\*] udział, wynoszący [\*\*\*/189[\*\*\*]] ([\*\*\*)] opisanego w §9. niniejszego aktu notarialnego lokalu niemieszkalnego - garażu za cenę [\*\*\*],-PLN ([\*\*\*)] złotych) brutto (w tym podatek VAT w stawce 23%), przy czym z udziałem tym związane będzie: prawo do wyłączanego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem tymczasowym [\*\*\*] oraz prawo do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej/boksu garażowego o powierzchni projektowanej [\*\*\*]m<sup>2</sup> ([\*\*\*)], oznaczonej/go oznaczonego tymczasowo jako [\*\*\*] [\*\*\*]), jednocześnie zastrzegają, iż cena ta może ulec zmianie stosownie do ewentualnej zmiany wielkości powierzchni przedmiotowego boku garażowego, przy przyjęciu wartości [\*\*\*]PLN ([\*\*\*)] za jeden metr kwadratowy tego pomieszczenia, a [\*\*\*]ww. udział za ww. cenę kupią, na poniższych zasadach: -----



1) zbywane udziały będą w stanie wolnym od praw osób trzecich, a lokal niemieszkalny nie będzie obciążony innymi służebnościami niż:-----  
- przejścia do pomieszczeń technicznych,-----  
- korzystania przez właścicieli lokali użytkowych w celu zamontowania na ścianach garażu urządzeń chłodniczych lub wentylacyjnych.-----

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

a) o prawie Kupującego do wyłącznego korzystania z podziemnego miejsca postojowego oznaczonego numerem tymczasowym [\*\*\*] /oraz boks garażowego/rowerowego oznaczonego tymczasowo jako [\*\*\*], oraz komórki lokatorskiej oznaczonej tymczasowo jako [\*\*\*] zaznaczone na **Załączniku nr 4** do tego aktu notarialnego,  
-----

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

3) cena sprzedaży przedmiotowego udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu w kwocie [\*\*\*],-PLN ([\*\*\*]) zostanie zapłacona na należący do Spółki rachunek wyodrębnionych wpływów o numerze **82 1560 0013 2377 0221 8000 0012** zgodnie z harmonogramem budowy w częściach i terminach wskazanych poniżej:-----

a) 20% (dwadzieścia procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\*\*\* złotych) w terminie do dnia \*\*\*\*, ale nie wcześniej niż po zakupie gruntu, wykonaniu projektu budowlanego zamiennego, uzyskaniu decyzji zmieniającej prawomocną decyzję na budowę; -----

b) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu zagospodarowania placu budowy, wykonaniu wykopu i wzmocnienia gruntu, wykonaniu płyty fundamentowej,-----

c) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po wykonaniu konstrukcji żelbetowej budynku do kondygnacji „0” włącznie, z pozostawieniem otworów technologicznych (bez rozszalowania 100% elementów); -----

d) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu konstrukcji żelbetowej budynku do kondygnacji +4 (bez rozszalowania 100% elementów) z pozostawieniem otworów technologicznych;-----

e) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu konstrukcji żelbetowej budynku (bez rozszalowania 100% elementów) z pozostawieniem otworów technologicznych, wykonaniu ścian osłonowych oraz wydzielen międzylokalowych wszystkich kondygnacji budynku;-----  
-----

f) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*, jednak nie wcześniej niż zakończeniu montażu stolarki okiennej, zakończeniu warstw dachu, wykonaniu ścian działowych do 90%; -----

g) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące 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%;-----

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

i) 10 % (dziesięć procent) ceny \*\*\*, - PLN (\*\* tysiące złotych) do dnia\*\*\*\*\*, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu realizacji przyłączy do budynku; zakończeniu





realizacji drogi zewnętrznej; zakończeniu robót budowlanych potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. -----

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

4) Przedmiot umowy sprzedaży zostanie wydany Kupującemu (przez dopuszczenie jej do współposiadania) wraz z nabywanym przez niego Lokalem Mieszkalnym,

5) Od dnia wydania Kupujący ponosić będzie wszelkie koszty eksploatacji ww. udziału.-----

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

3. Pełnomocnik wyraża zgodę na wpisanie praw i roszczeń, wynikających z przedmiotowej umowy, a w szczególności przeniesienia własności udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu do działu III księgi wieczystej, jaka będzie założona na wniosek Strony Sprzedającej po ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - garażu, wydzielanego z Nieruchomości.-----

#### **IV. Postanowienia końcowe**

§ 11.1. 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 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: \*\*\*\*\*.-----

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

2. Kupujący wyraża zgodę na:-----

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

- przekazanie przez Spółkę tych danych bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy oraz przetwarzanie ich przez ten bank dla celów wykonania postanowień Umowy.-----

3. Wszelkie zmiany umów objętych niniejszym aktem wymagają formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji stron.-----

4. Integralną część niniejszego aktu notarialnego stanowią:-----

*Załącznik 1* – obejmujący mapkę, na której oznaczono usytuowanie Budynku,

*Załącznik 2* – rzut Lokalu Mieszkalnego,-----

*Załącznik 3* – prospekt informacyjny (oraz jego załączniki: 1 Wzór umowy deweloperskiej; 2 Standard wykonania Dewelopera; 3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego).-----

*Załącznik 4* – rzut lokalu niemieszkalnego–garażu wraz z zaznaczonym - podziemnym miejscem postojowym/boksem garażowym lub rowerowym/komórką lokatorską.-----

§ 12.1. Kupujący na podstawie objętej niniejszym aktem notarialnym umowy deweloperskiej wnosi do notariusza o złożenie za pośrednictwem systemu

teleinformatycznego **wniosku** o dokonanie w **dziale III księgi wieczystej WA4M/00210307/2** 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 B, przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie. -----

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. -----

**§ 13.1.** Koszty umowy deweloperskiej, jak i złożenia wniosku wieczystoksięgowego, opłat sądowych (150,- PLN) oraz trzech wypisów tego aktu ponoszą Strony po połowie, zaś koszty umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym ponosi wyłącznie Kupujący.-----

**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 - t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473). -----

-od umowy deweloperskiej----- **\*\*\*,- PLN,**

- od umowy przedwstępnej ----- **\*\*\*,- PLN**

----- **łącznie \*\*\*,-PLN**

**2) 23% podatku VAT** (art. 41 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - Dz. U. z 2020 r. poz. 106) od łącznej wysokości taksy -  
-----**\*\*\*,-**

**PLN.**

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

**3.** Poza kosztami wskazanymi w ust. 2 powyżej, pobrane zostaną następująco: ---

**1) taksa notarialna** tytułem złożenia wniosku wieczystoksięgowego (§ 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – - t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473).-----

-----**200,-PLN**

**2) 23% podatku VAT** (art. 41 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - Dz. U. z 2020 r. poz. 106) ----- **46,-PLN**

**3) opłata sądowa** – na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. ----- **150,-PLN.**

Opłata sądowa, będzie zarejestrowana w repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego. -----

**4)** A ponadto **koszty sporządzenia wypisów** tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów -----

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

Podpis Dewelopera albo osoby  
uprawnionej do jego reprezentacji oraz  
pieczęć firmowa

Sokratesa Development  
Sp. z o.o.  
ul. Kacpra Karlińskiego 2  
01-262 Warszawa  
NIP: 521-34-02-185

Michał Arduwika-Duszy  
advokat  
P  
Sokrates Development Sp. z o.o.  
nomocnik Spółki

