

ZAŁĄCZNIK nr 2 do Prospektu Informacyjnego
WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr /2018

AKT NOTARIALNY

Dnia *,-----

przede mną **Markiem Zielińskim notariuszem w Warszawie**, w mojej kancelarii notarialnej przy ulicy Jagiellońskiej nr 6 lok. 15 w Warszawie, stawili się:-----

1. **, zamieszkała pod adresem: ulica **, legitymująca się dowodem osobistym ***, PESEL *** oświadczając, że przy niniejszym akcie działa **w imieniu i na rzecz** spółdzielni pod nazwą **ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej również „Deweloperem”, mającej adres: ulica Białostocka nr 11, kod 03-748 Warszawa, wpisanej do prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000093107** oraz do Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej pod numerem REGON 000491788, której nadano NIP 525-000-64-66, stosownie do treści pobranego samodzielnie w dniu *** roku o godzinie ** wydruku aktualnych informacji o tym podmiocie, udostępnionych przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, okazanego przy niniejszym akcie, **jako pełnomocnik** tej spółdzielni, umocowany na mocy pełnomocnictwa udokumentowanego okazanym w wypisie aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 sierpnia 2017 roku przez Dariusza Sałajczyka notariusza w Warszawie za numerem Repertorium A nr 3748/2017, zapewniając przy tym, że

powyższe pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało zmienione lub odwołane, a wszystkie dane ujawnione w powołanym wydruku są na chwilę obecną prawdziwe, - zwana w dalszej części tego aktu również „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”, -----

2. ****, syn, -----

3. jego żona ****, , -----

podający **adres do doręczeń**: ***, -----

zwani w dalszej części tego aktu także „**Nabywcą**”.-----

Tożsamość Stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, powołanych przy ich nazwiskach. -----

UMOWA DEWELOPERSKA I PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że **ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA”** z siedzibą w Warszawie jest użytkownikiem wieczystym gruntu, dla którego **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą nr **WA3M/00156935/9**.-----

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA3M/00156935/9 ustaloną przez czyniącego notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umożliwiającego dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych w dniu ** roku o godzinie ** minut **: -----

1) powyższa księga wieczysta prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, -----

2) grunt, dla którego prowadzona jest ta księga wieczysta ma obszar 3.984,00 m² (trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), położony jest w województwie mazowieckim, w Gminie Miasto Stołeczne Warszawa, w Warszawie, w Dzielnicy Targówek, oznaczony jest jako działka ewidencyjna nr **3** (trzy) z obrębu ewidencyjnego nr 1013, o nazwie 4-10-13 (cztery – dziesięć – trzynaście), usytuowana przy ulicy M. Ossowskiego nr 11 (jedenaście), której

- sposób korzystania określono jako „BP – ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY”, -----
- 3) sposób korzystania z nieruchomości gruntowej objętej tą księgą wieczystą określono jako: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 03 (trzeciego) grudnia 2036 (dwa tysiące trzydziestego szóstego) roku, -----
- 4) w dziale II wpisani są: -----
- MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA z siedzibą w Warszawie jako właściciel, -
 - ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jako użytkownik wieczysty, -----
- 5) w dziale III wpisane są: -----
- pod numerem wpisu 2 - ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą RWE STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie o zakresie wykonywania ograniczonym do znajdujących się na działce ewidencyjnej nr 3 z obrębu 4-10-13 pasów gruntu, przedstawionych na załączniku nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu oznaczonych kolorem zielonym i niebieskim, wzdłuż trasy przebiegu energetycznych linii kablowych oraz dwóch projektowanych pomieszczeń przeznaczonych pod stacje transformatorowe, przedstawionych na załączniku nr 1 oznaczonych kolorem czerwonym polegająca na prawie korzystania i użytkowania oraz wejścia przez właściwe służby techniczne pod firmą RWE STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedziba w Warszawie oraz umocowane podmioty działające w jej imieniu na przedmiotową nieruchomość w celu wybudowania miejskiej stacji transformatorowej st.1 15/0,4 KV nr 9471 w pomieszczeniu o powierzchni 15,84 m² na parterze budynku zlokalizowanego na nieruchomości, zaznaczonym kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik nr 1 a także do wybudowania dwóch linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia w pasie gruntu o długości 5,5 m i szerokości 4,5 m zaznaczonym kolorem zielonym na szkicu stanowiącym załącznik nr 1, wybudowania linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w pasie

gruntu o długości 5,5 m i szerokości 2,5 m zaznaczonym kolorem niebieskim na szkicu stanowiącym załącznik nr 1, korzystania z dwóch bloków przepustów kablowych przeznaczonych do instalacji linii kablowych średniego i niskiego napięcia do stacji st.1, zaznaczonych kolorem zielonym i niebieskim na szkicu stanowiącym załącznik nr 2, wybudowania miejskiej stacji transformatorowej st.2 15/0,4 KV w pomieszczeniu o powierzchni 15,84 m² na parterze budynku zlokalizowanego na nieruchomości, zaznaczonym kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik nr 1 a także do wybudowania dwóch linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia w pasie gruntu o długości 5,5 m i szerokości 1,5 m zaznaczonym kolorem zielonym na szkicu stanowiącym załącznik nr 1, wybudowania linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w pasie gruntu o długości 5,5 m i szerokości 1,5 m zaznaczonym kolorem niebieskim na szkicu stanowiącym załącznik nr 1, korzystania z dwóch bloków przepustów kablowych przeznaczonych do instalacji linii kablowych średniego i niskiego napięcia do stacji st.2 zaznaczonym kolorem zielonym i niebieskim na szkicu stanowiącym załącznik nr 2, prawie dostępu do wyżej wymienionych urządzeń przesyłowych w tym dojazdu do stacji transformatorowych sprzętem ciężkim, dokonywania koniecznych przełączeń ruchowych, kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji, usuwania awarii oraz rozbudowy linii kablowych w celu przyłączenia kolejnych odbiorców z wybudowanych stacji TRAFO z zastrzeżeniem, że wykonywania służebności nie może zakłócać funkcjonowania budynku, a uprawniony z tytułu służebności zobowiązany jest po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej przywrócić grunt oraz pomieszczenia użytkowe przeznaczone pod stacje transformatorowe do stanu pierwotnego niezwłocznie po zakończeniu prac a także do utrzymania zainstalowanych urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z art. 289 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, -----

- pod numerem wpisu 3 - ograniczone prawo rzeczowe - ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą VEOLIA

ENERGIA WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie do posiadania i eksploataowania na nieruchomości przyłącza oraz do korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z prawa własności przyłącza oraz prawie do wchodzenia na nieruchomość oraz do znajdujących się na niej pomieszczeń, w których znajdować się będzie przyłącze oraz elementy węzła cieplnego stanowiące własność VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A., w celu położenia, przeglądu, konserwacji, modernizacji, rozbudowy, naprawy bądź wymiany przyłącza, a także na zobowiązaniu użytkownika wieczystego nieruchomości do powstrzymania się od nasadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym przyłącza, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niego, przy czym zakres wykonywania tej służebności ograniczony jest do pasa eksploatacyjnego o szerokości 3,0 m, wzdłuż przebiegu przyłącza sieci ciepłowniczej na działce ewidencyjnej nr 3 z obrębu 4-10-13,-----

- roszczenia o wybudowanie budynku nr 11 przy ulicy Michała Ossowskiego w Warszawie oraz wyodrębnienie w tym budynku lokali mieszkalnych oraz o przeniesienie własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, które nie dotyczą lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy,-----

6) w dziale IV wpisane są:-----

- pod numerem 3. – hipoteka umowna do sumy 25.500.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz spółdzielni pod nazwą SPÓŁDZIELCZY BANK ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie, Oddział w Warszawie, na zabezpieczenie kapitału, odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizji i opłat od kredytu, ewentualnych kosztów operatów szacunkowych zleconych przez bank w związku z prowadzoną windykacją oraz ewentualnych kosztów windykacji, wynikających z umowy nr 361-PG/KO/8110/9/2017 z dnia 10 października 2017 roku, -----
- pod numerem 4 - roszczenie na rzecz spółki pod firmą „PKO BANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA” z siedzibą w Gdyni o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na zabezpieczenie wierzytelności banku – z tytułu

kredytu, które odnosi się do Roberta Wścieklickiego oraz Marty Tarasiuk-Wścieklickiej i dotyczy lokalu 63 w budynku położonym w Warszawie przy ulicy Ossowskiego 11 oraz udziału w wysokości 1/83 części w prawie własności garażu wielostanowiskowego położonego w Warszawie przy ul. Ossowskiego 11 (związanego z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 78), ---

- 7) we wszystkich działach tej księgi wieczystej brak jest wzmianek, z wyjątkiem działu III, w którym umieszczone są wzmianki o wnioskach obejmujących żądanie wpisu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, które to wnioski – wedle zapewnienia Pełnomocnika Dewelopera – nie dotyczą lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. -----

Pełnomocnik Dewelopera informuje, że stosownie do § 14 ust. 7 powołanej wyżej umowy nr 361-PG/KO/8110/9/2017 z dnia 10 października 2017 roku SPÓŁDZIELCZY BANK ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej lokale (wraz ze wszystkimi przynależnościami) bądź bezobciążeniowe wyodrębnianie lokali (wraz ze wszystkimi przynależnościami) z nieruchomości, po wpłaceniu przez nabywców pełnej ceny tych lokali na rachunek Dewelopera w SPÓŁDZIELCZYM BANKU ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie. -----

§ 2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż: -----

- 1) użytkowanie wieczyste opisane w § 1 ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie nabyła na mocy umowy oddania działki gruntu w użytkowanie wieczyste udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 03 (trzecim) grudnia 1996 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego szóstego) roku przez Elżbietę Major notariusza w Wołominie, za numerem Repertorium A 14579/1996, -----
- 2) nie wszczynano dotychczas postępowania w sprawie o ustalenie nieważności umowy opisanej w niniejszym paragrafie. -----

§ 3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie wypisem z rejestru gruntów nr BG-UE-E-IV.6621.2281.2017.MGL wydanym w dniu 09 (dziewiątym) maja 2017 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, przeznaczonym do dokonywania wpisu w

- księżde wieczystej, działka ewidencyjna nr 3 zawiera 0,3984 ha, stanowi zurbanizowane tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem „Bp” i położona jest przy ulicy M. Ossowskiego nr 11, w obrębie ewidencyjnym o nazwie 4-10-13, w jednostce ewidencyjnej 146511_8, Dzielnica Targówek, w miejscowości Warszawa, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie,-----
- 2) Deweloper złożył w dniu 19 (dziewiętnastym) lutego 2017 wniosek do Miasta Stołecznego Warszawy z siedzibą w Warszawie o przedłużenie do dnia 03 (trzeciego) grudnia 2095 (dwa tysiące dziewięćdziesiątego piątego) roku terminu użytkowania wieczystego opisanego w § 1, który to wniosek nie został dotychczas rozpoznany,-----
 - 3) użytkowanie wieczyste, o którym mowa w § 1 nie jest obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi innymi niż wyżej wymienione, nie dotyczą go ograniczenia w rozporządzaniu ani roszczenia osób trzecich ani nie jest zajęte w postępowaniu egzekucyjnym,-----
 - 4) nie toczy się postępowanie o zasiedzenie, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub o wywłaszczenie dotyczące nieruchomości, o której mowa w § 1,-----
 - 5) nie ogłoszono upadłości Dewelopera, jak również nie toczy się żadne postępowanie w tym przedmiocie, a ponadto nie jest on dłużnikiem w jakimkolwiek postępowaniu egzekucyjnym bądź obowiązany w postępowaniu zabezpieczającym,-----
 - 6) zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 5 Statutu spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie przedmiotem jej działalności może być m. in. budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,-----
 - 7) na mocy okazanej przy niniejszym akcie uchwały nr 58/2012 podjętej w dniu 20 (dwudziestym) marca 2012 (dwa tysiące dwunastego) roku, Rada Nadzorcza spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„PRAGA” z siedzibą w Warszawie wyraziła zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych w nowobudowanym zespole mieszkaniowym „Piotra Skargi 54”, w trybie komercyjnym, umożliwiającym osiągnięcie dochodów zasilających statutową działalność spółdzielni, przewidzianym uchwałą 14/2007 XXXVII Zebrania Przedstawicieli RSM „Praga” z dnia 19 maja 2007 roku, -----

- 8) na mocy okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii uchwały nr 9/2014 VII Walnego Zgromadzenia spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie w 2014 roku w sprawie zbycia nieruchomości, wyrażono zgodę na zbycie przez Dewelopera prawa własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i innymi prawami związanymi z własnością lokali lub udziałem we współwłasności garażu, usytuowanych w budynkach zrealizowanych w ramach m.in. zadania inwestycyjnego „Piotra Skargi 54” – budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi, lokalami o innym przeznaczeniu i garażem wielostanowiskowym oraz infrastruktura techniczna i zagospodarowany teren, położone na nieruchomości opisanej w § 1, -----
- 9) na mocy okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii ostatecznej decyzji nr 14/TAR/12 o warunkach zabudowy wydanej w dniu 23 (dwudziestym trzecim) stycznia 2012 (dwa tysiące dwunastego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, zmienionej na mocy ostatecznej decyzji nr 36/TAR/12 wydanej w dniu 13 (trzynastym) lutego 2012 (dwa tysiące dwunastego) roku przez ten sam organ, okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, ustalono na wniosek Dewelopera warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcjami handlowo - usługowo - biurowymi i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanej na działce ewidencyjnej nr 3 i części działek ewidencyjnych nr nr 1/4, 2 i 4/4 w

obrębie 4-10-13 u zbiegu ulic Piotra Skargi i Witebskiej w Dzielnicy Targówek w Warszawie, -----

10) stosownie do okazanego przy niniejszym akcie zaświadczenia nr 21/T/2017 wydanego w dniu 18 (osiemnastym) kwietnia 2017 roku dla terenu opisanego w § 1 nieruchomości nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,-----

11) stosownie do treści okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonych notarialnie kopii ostatecznej decyzji nr 206/TAR/13 wydanej w dniu 19 (dziewiętnastym) lipca 2013 (dwa tysiące trzynastego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, m.in. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia dla spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcjami handlowo-usługowo-biurowymi, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym stacją transformatorową i zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 3 z obrębu 4-10-13 u zbiegu ulic Piotra Skargi i Witebskiej w Warszawie wraz ze zjazdami na terenie części działki ewidencyjnej nr 4/4 z obrębu 4-10-13, -----

12) ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jest deweloperem w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468), dalej zwanej także „**ustawą deweloperską**”, a opisana wyżej budowa budynku mieszkalnego jest częścią realizowanego przez Dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu art. 3 pkt 6 tej ustawy, zwanego dalej „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”, -----

13) Przedsięwzięcie Deweloperskie nazywane uprzednio w uchwałach organów Dewelopera „zadaniem inwestycyjnym Piotra Skargi 54” określane jest obecnie nazwą „METRO TARGÓWEK”, -----

14) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu 12 (dwunastym) lipca 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku, a zakończą się do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) roku, -

15) Deweloper przewiduje następujące etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego:-----

- a) etap I, polegający na pracach przygotowawczych, którego procentowy, szacunkowy koszt realizacji stanowi 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- b) etap II, stan „zerowy”, polegający na robotach ziemnych, którego procentowy szacunkowy koszt realizacji stanowi 25% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- c) etap III, stan „surowy”, którego procentowy szacunkowy koszt realizacji stanowi 25% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----
- d) etap IV, stan „wykończeniowy”, którego procentowy, szacunkowy koszt realizacji stanowi 25% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- e) etap V, polegający na zakończeniu realizacji budynku i zagospodarowaniu terenu, którego procentowy, szacunkowy koszt realizacji stanowi 15% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

16) wznoszony w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego budynek mieszkalny, zwany dalej „**Budynkiem**”, usytuowany będzie w całości na nieruchomości opisanej w § 1, jego konstrukcja będzie żelbetowa wylewana, a układ konstrukcji słupowo-płytowy ze ścianami monolitycznymi żelbetowymi, składać się będzie z 1 kondygnacji podziemnej oraz od 7 (siedmiu) do 9 (dziewięciu) kondygnacji nadziemnych, a także zawierać będzie 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) samodzielnych lokali, w tym 92 (dziewięćdziesiąt dwa) lokale mieszkalne i 7 (siedem) lokali niemieszkalnych, z czego jeden garaż podziemny, 4 (cztery) lokale handlowo-usługowe i 2 (dwa) lokale biurowe, a także 31 (trzydzieści jeden) komórek lokatorskich stanowiących pomieszczenia przynależne do lokali w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 1892),-----

- 17) w Budynku dostępne będą następujące media: energia elektryczna, zimna woda, ciepła woda i centralne ogrzewanie, wszystkie te media olicznikowane z odczytem radiowym wskazań liczników,-----
- 18) dla Budynku ustalono numer porządkowy nr 11 (jedenaście) od ulicy Michała Ossowskiego, na potwierdzenie czego okazano przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, zawiadomienia wydane w dniu 06 (szóstym) lutego 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, za numerem BG-N-NP.6624.415.2017.AGR, -----
- 19) opisana w § 1 nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulic Ossowskiego, Witebskiej i Piotra Skargi, przy czym obsługa komunikacyjna inwestycji planowana jest od ulicy Piotra Skargi,-----
- 20) wyżej przywołane decyzje administracyjne nie zostały uchylone ani nie toczy się postępowanie mogące skutkować ich uchYLENIEM, w szczególności zaś powołana wyżej decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 19 lipca 2013 roku nie została zaskarżona, -----
- 21) zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie wypisem z kartoteki budynków nr BG-UE-E-IV.6621.2281.2017.MGL wydanym w dniu 09 maja 2017 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, przeznaczonym do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, na działce ewidencyjnej nr 3 jest w trakcie budowy budynek mieszkalny o adresie ul. M. Ossowskiego 11, w obrębie ewidencyjnym o nazwie 4-10-13, w jednostce ewidencyjnej 146511_8, Dzielnica Targówek, w miejscowości Warszawa, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie,-----
- 22) w Budynku znajdować się będzie m.in. samodzielny **lokal mieszkalny nr ****, którego powierzchnia użytkowa wynosić będzie ** m² i do którego przynależć będzie **pomieszczenie przynależne** w postaci komórki lokatorskiej nr ** o powierzchni ** m², położone na ** kondygnacji nadziemnej Budynku, -----
- 23) pomiar powierzchni użytkowej opisanego wyżej lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, zwanych dalej łącznie „**Lokalem**”, dokonany będzie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego

zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462) tj. w sposób określony przez Polską Normę PN-ISO 9836: 1997 - Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,-----

24) z własnością lokali wyodrębnionych w Budynku związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie użytkowanie wieczyste oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności dach, ściany nośne, elewacja, ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, pomieszczenia techniczne, teletechniczne, węzeł cieplny, separator, przyłącze wody, pomieszczenie gospodarcze, rozdzielnie i pomieszczenia transformatorowe, wózkownie, pomieszczenia ochrony, śmietnik dla mieszkańców i śmietnik dla usług oraz hala garażowa usytuowana na 1. kondygnacji Budynku, zwana dalej „**Halą Garażową**”, -----

25) właściciele lokali w Budynku określą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum), dalej zwany „**Podziałem do korzystania z nieruchomości wspólnej**”, w ten sposób, że:-----

- a) każdyocześni właściciele lokali uprawnieni będą do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z loggii i tarasów, które dostępne są przez drzwi znajdujące się w lokalach stanowiących ich własność, -
- b) każdoczesnym właścicielom niektórych lokali, wskazanych przez Dewelopera, przysługiwać będzie, w ramach przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej związanego z nabywanym przez nich lokalem, prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego zlokalizowanego w Hali Garażowej, w tym z miejsc postojowych na dwóch platformach przesuwnych i dwóch platformach zależnych, wskazanego im w umowie zawartej z Deweloperem, przy czym każdy uprawniony do korzystania z miejsca postojowego w Hali Garażowej, będzie również uprawniony do wyłącznego pobierania pożytków i innych przychodów z przyznanego mu miejsca postojowego, jak też będzie samodzielnie ponosić koszty i ciężary związane z tym miejscem postojowym, w szczególności koszty remontów,-----

- c) w pozostałym zakresie właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, -----
- 26) współwłaściciele samodzielnego lokalu niemieszkalnego usytuowanego na kondygnacji -1 Budynku, zwanego dalej „**Garażem Podziemnym**”, określą sposób korzystania z tej nieruchomości lokalowej (quoad usum), dalej zwany „**Podziałem do korzystania Garażu Podziemnego**”, w ten sposób, że współwłaściciele Garażu Podziemnego wskazani przez Dewelopera w aktach notarialnych zbycia na ich rzecz udziałów we współwłasności Garażu Podziemnego, uprawnieni będą do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z usytuowanych w Garażu Podziemnym miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych na platformie przesuwnej, określonych przez Dewelopera, przy czym każdy ze współwłaścicieli będzie również uprawniony do wyłącznego pobierania pożytków i innych przychodów z przyznanego mu miejsca postojowego, a ponadto będzie samodzielnie ponosić koszty i ciężary związane z tym miejscem postojowym, w szczególności koszty remontów oraz będzie mógł oddawać to miejsce postojowe do używania osobom trzecim, w tym także niebędącym współwłaścicielami Garażu Podziemnego, a także zbywać swoje wyżej opisane uprawnienia i obowiązki dotyczące miejsca postojowego na rzecz innych współwłaścicieli Garażu Podziemnego, -----
- 27) w Hali garażowej wyznaczonych zostanie 47 (czterdzieści siedem) miejsc postojowych, a w Garażu Podziemnym 83 (osiemdziesiąt trzy) miejsca postojowe, -
- 28) opisana w § 1 nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), gdyż Rada Miasta Stołecznego Warszawy nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 wyżej wymienionej ustawy – w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji ani uchwały, o której mowa w art. 25 tej ustawy – w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, stosownie do treści wyjaśnienia wydanego w dniu ** roku przez Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy,

zamieszczonego na prowadzonej przez Miasto Stołeczne Warszawę stronie
<http://www.rewitalizacja.um.warszawa.pl>, -----

29) Deweloper nie jest stroną żadnej umowy zobowiązującej go do zbycia Lokalu na rzecz osoby trzeciej. -----

§ 4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 4 ustawy deweloperskiej zawarł w dniu 24 (dwudziestym czwartym) sierpnia 2017 roku ze spółdzielnią pod nazwą SPÓŁDZIELCZY BANK ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000108786, zwaną dalej „**Bankiem**”, umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwaną dalej „**Umową Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego**”, okazaną w poświadczonej notarialnie kopii, stosownie do treści której: -----

- 1) Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia w walucie polskiej na rzecz Dewelopera rachunku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o nr 74 8769 0002 0000 8110 2000 0150, zwanego dalej „**OMRP**”, -----
- 2) Umowa Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego jest zawarta na czas realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z tym że zakończenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostaje potwierdzone przedłożeniem dokumentu ostatecznego prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, -----
- 3) koszty prowadzenia Rachunku powierniczego ponosi w całości Deweloper, --
- 4) środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane, -----
- 5) w ramach Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Bank otwiera subkonta do OMRP, w celu ewidencjonowania środków pieniężnych od nabywców lokali mieszkalnych oraz przeznaczenia tych środków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego w Warszawie przy ulicy Michała Ossowskiego nr 11 pod nazwą METRO TARGÓWEK, z zastrzeżeniem, że OMRP jest rachunkiem przeznaczonym do dokonywania

- rozliczeń z tytułu Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,-----
- 6) Bank zobowiązany jest do przyjmowania i przechowywania powierzonych wyłącznie przez Nabywcę środków pieniężnych przekazanych na subkonta do OMRP oraz realizacji dyspozycji Dewelopera pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach określonych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,-----
 - 7) Każdy numer subkonta do OMRP określony w załączniku nr 1 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z Nabywcą,-----
 - 8) środki należne Deweloperowi z tytułu umowy deweloperskiej będą wpłacane na numer subkonta przypisanego indywidualnie do każdego Nabywcy,-----
 - 9) Deweloperowi nie będzie przysługiwało prawo do dysponowania zgromadzonymi środkami, z wyłączeniem sytuacji wskazanych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,-----
 - 10) środki wpłacane przez Nabywcę zgromadzone na OMRP objęte są polskim systemem gwarantowania przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, powołany ustawą z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 996),-----
 - 11) Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,-----
 - 12) wypłaty z OMRP rozliczane są indywidualnie dla Nabywcy,-----
 - 13) wypłaty będą dokonywane w kwotach określonych jako iloczyn udziału (wyrażonego w %) etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w załączniku nr 3 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i ceny nabycia przez Nabywcę

- prawa określonego w umowie deweloperskiej, nie wyższych niż stan środków
pieniężnych wynikający z dotychczasowych rozliczeń z Nabywcą, -----
- 14) wypłaty będą dokonywane w terminach wyszczególnionych w
harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będącego załącznikiem nr
3 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, o ile
spełnione zostaną warunki określone w § 6 tejże umowy,-----
- 15) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi
zgrupowanymi na OMRP wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia
Deweloperskiego,-----
- 16) Wypłata środków z OMRP następuje po stwierdzeniu przez Bank
zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na
rachunek Dewelopera prowadzony w Banku w terminie do 10 dni roboczych
od dnia złożenia dyspozycji wypłaty,-----
- 17) przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz
Dewelopera, Bank dokonuje kontroli zakończenia etapu Przedsięwzięcia
Deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata, przy czym kontrola ta
dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą
odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy
w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy, ----
- 18) w przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia
Deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera w
formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem
przyczyn, po usunięciu których wypłata zostanie zrealizowana, -----
- 19) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron, na
warunkach określonych w niniejszej umowie, Bank wypłaca Nabywcy środki
zgrupowane na OMRP, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o
odstąpieniu od umowy deweloperskiej, -----
- 20) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron, na
warunkach innych niż określone w niniejszej umowie, strony składają zgodne

oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne, -

21) warunkiem wypłaty środków w przypadkach określonych w pkt pkt 19 i 20 jest przedłożenie Bankowi dokumentu potwierdzającego rozwiązanie niniejszej umowy deweloperskiej bądź utraty przez nią mocy obowiązującej z innych przyczyn, podpisanego przez osoby upoważnione do reprezentowania Dewelopera oraz Nabywcy (z notarialnie poświadczonymi podpisami Nabywcy), określającego (obligatoryjnie) kwotę podlegającą zwrotowi oraz numer rachunku Nabywcy, na który należy przelać kwotę lub zawierającego pokwitowanie przez Nabywcę odbioru podlegającej zwrotowi kwoty. -----

§ 5.1. Do niniejszego aktu załączono:-----

- 1) załącznik nr 1 - szkic Lokalu, przedstawiający układ pomieszczeń w tym lokalu oraz jego usytuowanie w Budynku,-----
 - 2) załącznik nr 2 - określający wyposażenie – stan „do wykończenia” Lokalu,-----
 - 3) załącznik nr 3 - szkic komórki lokatorskiej oraz jej usytuowanie w Budynku,-----
 - 4) załącznik nr 4 - określający standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną budynku,-----
 - 5) załącznik nr 5 - plan zagospodarowania określający położenie Budynku,-----
 - 6) załącznik nr 6 - plan rozmieszczenia miejsc postojowych,-----
 - 7) załącznik nr 7 - prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, zwany dalej „**Prospektem Informacyjnym**”.-----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszej umowy nie zaszły żadne zmiany w treści tych dokumentów.-----

§ 6. Nabywca oświadcza, iż:-----

- 1) zapoznał się z treścią Prospektu Informacyjnego wraz załącznikami, które to dokumenty Deweloper doręczył mu w postaci papierowej przed zawarciem niniejszej umowy,-----

- 2) Deweloper przekazał mu szczegółowe informacje dotyczące jego sytuacji prawno-finansowej, Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Lokalu w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, -----
- 3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z aktualnym stanem księgi wieczystej opisanej w § 1, kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera,-----
- 4) wyraża zgodę na zasady Podziału do korzystania nieruchomości wspólnej i Podziału do korzystania Garażu Podziemnego,-----
- 5) akceptuje, iż w lokalach niemieszkalnych usytuowanych w Budynku, z wyjątkiem Garażu Podziemnego, wykonywane będą czynności zwyczajowo związane z działalnością gospodarczą,-----
- 6) wszystkie właściwości Budynku i Lokalu wskazane w niniejszej umowie oraz załącznikach do niej są jedynymi właściwościami, o których zapewniał go Deweloper,-----
- 7) zamierza wykorzystywać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne,-----
- 8) zapoznał się z dokumentami powołanymi w niniejszym akcie, w szczególności Umową Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz załącznikami do niniejszego aktu.-----

§ 7.1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie **zobowiązuje się do:**-----

- 1) **wybudowania** na nieruchomości opisanej w § 1 **Budynku**, który oznaczony zostanie numerem porządkowym 11 od ulicy Michała Ossowskiego, -----
- 2) **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr **** o powierzchni użytkowej wynoszącej ** m², składającego się z **, usytuowanego na ** kondygnacji nadziemnej Budynku wraz z **pomieszczeniem przynależnym** w postaci komórki lokatorskiej nr ** o powierzchni ** m², położonym na ** kondygnacji nadziemnej Budynku oraz udziałem w nieruchomości wspólnej,-----

3) **przeniesienia własności** opisanego wyżej **lokalu mieszkalnego nr **** wraz z opisanym wyżej pomieszczeniem przynależnym i prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu, w tym udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Nabywcy **za cenę** w kwocie **** zł**, -----

a *** zobowiązują się do zapłaty na rzecz Dewelopera powyższej ceny. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą **ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA”** z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się, iż: -----

1) do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) sierpnia 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) roku uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, -----

2) umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia jego własności na rzecz Nabywcy, zwana dalej „**umową rozporządzającą**”, zostanie zawarta do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2020 (dwa tysiące dwudziestego) roku, nie wcześniej jednak niż po zapłaceniu całej ceny wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie oraz wszystkich innych należności przypadających Deweloperowi od Nabywcy z tytułu niniejszej umowy, -

3) wysokość udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością Lokalu ustalona zostanie w umowie rozporządzającej zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a więc odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynku, przy czym podstawą do określenia pola powierzchni użytkowych będą dane ujawnione w wypisie z kartoteki lokali, -----

4) przeniesienie własności Lokalu nastąpi wraz z ustaleniem na mocy Podziału do korzystania nieruchomości wspólnej, że właściciel Lokalu uprawniony jest do **bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z:** -----

- **miejsca postojowego nr *** usytuowanego w Hali Garażowej, przedstawionego na załączniku nr 6, -----

- **tarasu** o powierzchni **** m²**, który dostępny jest przez drzwi znajdujące się w Lokalu, -----

- **logii** o powierzchni ** m², która dostępna jest przez drzwi znajdujące się w Lokalu, -----

5) Budynek, Lokal i nieruchomości wspólna, zostaną wykonane w zakresie i zgodnie ze standardami określonymi w załącznikach do niniejszej umowy, -----

a Nabywca wyraża na to zgodę. -----

§ 8.1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie oraz Nabywca **zobowiązują się** wzajemnie **zawrzeć umowę sprzedaży**, zwaną dalej „**umową sprzedaży**”, na mocy której ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie sprzedaje Nabywcy za cenę **** zł udział** wynoszący ****/83 części we współwłasności Garażu Podziemnego** wraz z prawami związanymi, a ***** udział ten**, za podaną cenę kupią, przy czym w tej umowie sprzedaży ustalone zostanie, iż Nabywca na podstawie Podziału do korzystania Garażu Podziemnego uprawniony jest do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z **miejsca postojowego nr ****, oznaczonego na załączniku nr 6. -----

2. Strony ustalają, że umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2020 (dwa tysiące dwudziestego) roku, nie wcześniej jednak niż po ustanowieniu odrębnej własności Garażu Podziemnego, zapłaceniu całej ceny wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie oraz wszystkich innych należności przypadających Deweloperowi od Nabywcy z tytułu niniejszej umowy.--

§ 9.1. Strony postanawiają, że terminy wskazane w § 7 ust. 2 pkt 1 oraz § 8 ust. 2 mogą ulec przesunięciu z powodu: -----

- 1) opóźnienia Nabywcy w wykonaniu świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy - o czas opóźnienia,-----
- 2) wykonania robót koniecznych lub dodatkowych, które okażą się niezbędne w trakcie realizacji Budynku z przyczyn niezawinionych przez Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy - o okres niezbędny do wykonania tych robót, ----
- 3) decyzji organów administracji publicznej lub niewydania tych decyzji, z przyczyn niezawinionych przez Dewelopera - o okres zwłoki wynikły z tego powodu, -----
- 4) działania siły wyższej - o okres jej oddziaływania. -----

2. O przesunięciu terminu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Deweloper poinformuje Nabywcę pisemnie ze wskazaniem przyczyny przesunięcia; w takim wypadku odpowiedniemu przesunięciu ulegają również inne terminy wskazane w niniejszej umowie, późniejsze w stosunku do planowanego terminu uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. -----

3. W przypadku niedochowania przez Dewelopera terminów zawarcia umów wskazanych w § 7 ust. 2 pkt 2 oraz § 8 ust. 2 z przyczyn innych niż wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie zapłaci Nabywcy **karę umowną** w wysokości 0,001% (jedna tysięczna procenta) kwot wpłaconych na poczet ceny łącznej określonej w § 10 ust. 3 niniejszego aktu za każdy dzień zwłoki, przy czym kara umowna przestaje być naliczana od dnia wskazanego przez Dewelopera - zgodnie z § 15 pkt 5 niniejszego aktu - jako pierwszy termin zawarcia umowy rozporządzającej, jeżeli Nabywca nie zawrze w tym dniu umowy rozporządzającej.-----

§ 10.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jest podatnikiem podatku od towarów i usług niekorzystającym ze zwolnienia od tego podatku, a przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami związanymi oraz udziału we współwłasności Garażu wraz z prawami związanymi podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.), jako odpłatna dostawa towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 tejże ustawy, wobec czego wskazane w § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 ceny obejmują należny podatek od towarów i usług, naliczony według obowiązującej stawki. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że cena określona w § 7 ust. 1, zwana dalej także „**Ceną Lokalu**”, składa się z ceny brutto: Lokalu, udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością Lokalu oraz uprawnienia do korzystania z miejsca postojowego w Hali Garażowej, tarasu i loggii. -----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że łączna kwota do zapłaty z tytułu określonych w § 7 ust. 1 oraz § 8 ust. 1 cen, zwana dalej „**Ceną łączną**”, wynosi **** zł.**-----

4. Strony oświadczają, że Nabywca przed zawarciem niniejszej umowy zapłacił na rzecz Dewelopera na poczet Ceny łącznej kwotę ** zł, której odbiór Pełnomocnik Dewelopera niniejszym kwituje. -----

5. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie całą pozostałą część Ceny łącznej w następujących kwotach i terminach: -----

- 1) kwota ** zł - w terminie do dnia ** roku,-----
- 2) kwota ** zł - w terminie do dnia ** roku,-----
- 3) kwota ** zł - w terminie do dnia ** roku,-----

a Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera na taki sposób zapłaty wyraża zgodę. -----

6. Strony ustalają, że: -----

- a) kwoty wpłacane zgodnie z ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu zostają zaliczone na poczet cen wskazanych w § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 w częściach odpowiadających stosunkowi tych cen do Ceny łącznej,-----
- b) płatność, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu będzie dokonana na rachunek bankowy nr *****, prowadzony przez spółdzielnię pod nazwą SPÓŁDZIELCZY BANK ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie, stanowiący subkonto do OMRP w rozumieniu Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,-----
- c) za dzień zapłaty kwoty wskazanej w ust. 5 niniejszego paragrafu uznaje się dzień uznania tą kwotą powyższego rachunku bankowego Dewelopera, -----
- d) w przypadku opóźnienia w zapłacie w stosunku do terminu wskazanego w ust. 5 niniejszego paragrafu, do należnej kwoty należy doliczyć odsetki za opóźnienie liczone od dnia wymagalności do dnia dokonania zapłaty według stopy wynoszącej 0,001% (jedna tysięczna procenta) za każdy dzień opóźnienia,-----
- e) kolejne wpłaty dokonywane przez Nabywcę będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek za opóźnienie, w dalszej kolejności zaś na zaległą część ceny, -----
- f) Deweloper będzie wystawiał faktury VAT w terminie 7 dni, licząc od dnia zapłaty.---

7. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy różnica między powierzchnią użytkową Lokalu określoną w § 7 ust. 1 a powierzchnią użytkową Lokalu stwierdzoną w dokumentacji powykonawczej będzie wynosiła: -----

- 1 m² (jeden metr kwadratowy) lub więcej - Cena Lokalu ulegnie zmianie i wyliczona zostanie jako iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu stwierdzonej w dokumentacji powykonawczej i ceny brutto jednego metra kwadratowego Lokalu przyjętej w niniejszym akcie, -----
- mniej niż 1 m² (jeden metr kwadratowy) - Cena Lokalu nie ulegnie zmianie.-----

8. Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą - wedle decyzji Dewelopera - ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów.-----

9. Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić na piśmie Nabywcę o zmianie cen w przypadku określonym w ust. 7 i ust. 8 niniejszego paragrafu, a różnica w stosunku do cen podanych w niniejszej umowie uwzględniona zostanie poprzez zmianę wysokości ostatniej należnej części Ceny łącznej, a w przypadku wcześniejszego jej uiszczenia poprzez stosowną dopłatę na rzecz Dewelopera lub zwrot części ceny przez Dewelopera. -----

Nabywca ma **umowne prawo odstąpienia** od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zmianie ceny, o którym mowa w zdaniu poprzednim.-----

10. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania faktur VAT bez podpisu Nabywcy. ---

11. Nabywca zobowiązuje się do odbioru faktur VAT w siedzibie Dewelopera.-----

§ 11.1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się, iż w chwili zawarcia umowy rozporządzającej i umowy sprzedaży przedmioty tych umów zbywane na rzecz Nabywcy będą wolne od innych niż opisane w § 1 obciążeń, praw osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu i roszczeń, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu. -----

2. Nabywca zgadza się na obciążenie przez Dewelopera: -----

- użytkowania wieczystego gruntu wskazanego w § 1 oraz własności posadowionego na nim budynku służebnościami przesyłu oraz służebnościami gruntowymi, niezbędnymi dla prawidłowego zarządzania nieruchomościami sąsiednimi, na warunkach według uznania Dewelopera, -----
- Garażu Podziemnego służebnością gruntową, polegającą na prawie przejścia po ciągach komunikacyjnych dla pieszych w obie strony od wejścia do nieruchomości obciążonej do komórki, która stanowi pomieszczenie przynależne do nieruchomości władającej, ustanowioną nieodpłatnie na czas nieoznaczony na rzecz wskazanego przez Dewelopera każdegooczesnego właściciela jednego z samodzielnych lokali znajdujących się w Budynku. -----

3. Nabywca akceptuje, że Deweloper zawrze podczas trwania Przedsięwzięcia Deweloperskiego umowy z dostawcami mediów gwarantujące przyłączenie Budynku do zewnętrznych sieci miejskich i dostawę mediów. -----

4. Strony postanawiają, że Deweloper może wprowadzać zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego Budynku, a także może wystąpić o zmianę opisanych wyżej pozwoleń na budowę i zatwierdzenie projektu zamiennego. Zmiany, o których mowa w zdaniu poprzednim nie mogą dotyczyć Lokalu, z wyjątkiem doboru kolorystyki ślusarki, stolarki i drzwi antywłamaniowych, o ile zmiany w tym zakresie nie naruszają standardów określonych w załącznikach do niniejszej umowy -----

5. Strony ustalają, że zmiany stanu prawnego i faktycznego oraz dokumentów dopuszczone na mocy ustępów 2 – 4 niniejszego paragrafu nie mogą być podstawą do podwyższenia lub obniżenia cen ustalonych w niniejszej umowie, a ponadto zobowiązują się do niewystępowania z jakimikolwiek roszczeniami z tytułu tych zmian. -----

§ 12.1. Do chwili zakończenia robót budowlanych związanych z wznoszeniem Budynku, Nabywca ma prawo dokonania zmian w standardzie wykonania lub aranżacji Lokalu, określonych w załącznikach do niniejszej umowy, przy czym propozycje tych zmian wymagają pozytywnych opinii Dewelopera, wykonawcy robót budowlanych i projektanta Budynku. -----

2. W przypadku uzyskania pozytywnych opinii, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Nabywca dokona indywidualnie rozliczenia kosztów wprowadzonych zmian z wykonawcą robót budowlanych.-----

3. W przypadku odstąpienia Nabywcy od wykonania wprowadzonych przez niego zmian w zakresie rzeczowym robót, ponosi on samodzielnie całkowite koszty doprowadzenia Lokalu do standardu wykonania zgodnego z projektem. -----

4. Wykonanie zmian określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu bez uzyskania pozytywnej opinii podmiotów wskazanych w tym ustępie lub wykonanie zmian w zakresie innym niż określony w tych opiniach, powoduje utratę przez Nabywcę uprawnień z tytułu gwarancji, opisanych w niniejszej umowie. -----

§ 13.1. Strony postanawiają, że odbiór przez Nabywcę Lokalu i nieruchomości wspólnej w części, która ma być oddana mu do wyłącznego korzystania oraz Garażu Podziemnego nastąpi przed zawarciem umowy rozporządzającej, jednakże po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku oraz po zapłaceniu Ceny łącznej wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie oraz wszystkich innych należności przypadających Deweloperowi od Nabywcy z tytułu niniejszej umowy. --

2. Termin odbioru wyznacza Deweloper po upływie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, informując Nabywcę o tym terminie listem poleconym. -----

3. Odbiór, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, dokonywany jest w obecności przedstawiciela Dewelopera i Nabywcy. Z odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu i części nieruchomości wspólnej, która ma być mu oddana do wyłącznego korzystania oraz Garażu Podziemnego, zwany dalej „**Protokołem Odbioru**”.-----

4. W przypadku zgłoszenia przez Nabywcę wad do Protokołu Odbioru, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

5. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej

staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

6. Nabywca zobowiązuje się płacić na rzecz Dewelopera: -----

- 1) od chwili podpisania Protokołu Odbioru dotyczącego Lokalu do chwili zawarcia umowy rozporządzającej: -----
 - a) koszty utrzymania Lokalu, w tym należności wynikające z umów o dostawę energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania i innych mediów oraz wywozu nieczystości, -----
 - b) podatki i opłatę roczną należne od nieruchomości wspólnej objętej wskazaną w § 1 księgą wieczystą oraz koszty utrzymania i zarządu tą nieruchomością wspólną – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, który ma być związany z własnością Lokalu, -----
- 2) od chwili podpisania Protokołu Odbioru dotyczącego miejsca postojowego w Hali Garażowej do chwili zawarcia umowy rozporządzającej - koszty utrzymania miejsca postojowego w Hali Garażowej, w tym należności wynikające z umów o dostawę energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania i innych mediów oraz wywozu nieczystości w udziale wynoszącym 1/47 części od każdego z wydanych mu miejsc postojowych, -----
- 3) od chwili podpisania Protokołu Odbioru dotyczącego Garażu Podziemnego do chwili zawarcia umowy sprzedaży: -----
 - a) koszty utrzymania Garażu Podziemnego, w tym należności wynikające z umów o dostawę energii elektrycznej i innych mediów, -----
 - b) do chwili zawarcia umowy sprzedaży - podatki i opłatę roczną należne od nieruchomości wspólnej objętej wskazaną w § 1 księgą wieczystą oraz koszty utrzymania i zarządu tą nieruchomością wspólną - proporcjonalnie do udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, który ma być związany z własnością Garażu Podziemnego, w części odpowiadającej wysokości udziału we współwłasności Garażu Podziemnego, jaki zgodnie z niniejszą umową ma nabyć Nabywca.-----

7. Po podpisaniu Protokołu Odbioru Deweloper wyda Nabywcy klucze do Lokalu, Hali Garażowej i Garażu Podziemnego, a Nabywca może rozpocząć prace wykończeniowe w Lokalu.-----

8. Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera realizować prace wykończeniowe w Lokalu zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i ze szczególną dbałością o stan elementów nieruchomości wspólnej, a ponadto oświadcza, że prace te wykonywane będą na wyłączny koszt i ryzyko Nabywcy. -----

9. Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych ze zniszczenia lub zabrudzenia elementów nieruchomości wspólnej, powstałych na skutek prac wykończeniowych w Lokalu lub przeprowadzki Nabywcy do Lokalu.-----

§ 14.1. Strony postanawiają, że w okresie 3 (trzech) lat od dnia odbioru Budynku przez Dewelopera od wykonawcy - z zastrzeżeniem § 16 ust. 3 - Nabywcy przysługiwać będzie udzielona przez Dewelopera **gwarancja**, co do jakości Lokalu, Garażu Podziemnego i nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami, obejmująca także instalacje wykonane przez Dewelopera w Budynku, do której zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego. -----

2. Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu powyższej gwarancji nie będzie obejmowała wad będących następstwem zwykłego zużycia bądź niewłaściwej eksploatacji. -----

3. Przeglądy gwarancyjne odbywać się będą przed upływem I, II i III roku gwarancji. -----

4. Ujawnione wady, Nabywca obowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej Deweloperowi, który zobowiązany jest usunąć wady w ustalonych z Nabywcą terminach, wynikających z technologicznych warunków prowadzenia niezbędnych robót. -----

§ 15. Strony ustalają ponadto, że: -----

- 1) wyżej wymienione załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część, -----
- 2) wszelkich doręczeń należy dokonywać na adresy stron wskazane w komparycji niniejszego aktu, -----
- 3) do czasu pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy o nowym adresie do doręczeń, wszelka korespondencja doręczana będzie na adres podany wcześniej,-----
- 4) Nabywcę obciążają w całości wszystkie koszty oraz opłaty (to jest taksa notarialna, podatek od towarów i usług oraz opłata sądowa) związane z zawarciem umowy

rozporządzającej i umowy sprzedaży, z wyjątkiem kosztów wydania jednego wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, -----

- 5) umowa rozporządzająca i umowa sprzedaży zostaną zawarte w miejscu i terminie wyznaczonym przez Dewelopera, który powiadomi o tym terminie Nabywcę listem poleconym wysłanym nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed wyznaczonym terminem.-----

§ 16.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż w akcie notarialnym dokumentującym przeniesienie własności pierwszego lokalu w Budynku zawarta zostanie - przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali - umowa zarządu nieruchomością wspólną, na mocy której zarząd nieruchomością wspólną powstałą na skutek powyższego przeniesienia własności, powierzony zostanie odpłatnie spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie, dalej zwanej też „Zarządcą”, na czas nieoznaczony, przy czym w treści tej umowy zarządu nieruchomością wspólną określone zostanie m.in., że: -----

- 1) Zarządca będzie reprezentować wspólnotę mieszkaniową w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali i wspólnotą mieszkaniową, -----
- 2) Zarządca za czynności związane z administrowaniem i zarządem nieruchomością wspólną pobierać będzie ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne, którego wysokość ustalona zostanie w tej umowie zarządu nieruchomością wspólną,-----
- 3) zawiadomienia o zebraniu ogółu właścicieli będą doręczane:-----
 - a) pocztą elektroniczną – właścicielowi, który uprzednio wyraził na to pisemną zgodę i podał adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane, -----
 - b) poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych – wszystkim pozostałym właścicielom,-----
- 4) Zebraniom ogółu właścicieli lokali przewodniczyć będzie osoba wskazana przez Zarządcę, -----
- 5) Zarządca będzie uprawniony do samodzielnego tj. - bez uchwały właścicieli lokali - określania wysokości i zasad wyliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, z wyjątkiem wynagrodzenia zarządcy,-----

6) w sprawach nieuregulowanych powyżej, do sposobu zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie będą miały przepisy Rozdziału 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali dotyczące nieruchomości, w których jest więcej niż siedem samodzielnych lokali.-----

2. Nabywca oświadcza, że:-----

1) wyraża zgodę na zawarcie wyżej opisanej umowy zarządu nieruchomością wspólną,-----

2) zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w umowie rozporządzającej - jako zarządcy nieruchomości wspólnej obejmującej Budynek - nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do reprezentacji przed organami administracji publicznej oraz osobami trzecimi we wszelkich sprawach wymaganych przez prawo do zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności związanych z przyłączeniem do Budynku sieci energii elektrycznej, ciepłej i wodnokanalizacyjnej, dostarczaniem tych mediów, wywozem nieczystości stałych, podłączeniem linii telefonicznej, telewizji kablowej oraz pełnomocnictwa do ustanawiania służebności przesyłu obciążających użytkowanie wieczyste gruntu opisanego w § 1, na warunkach według uznania Zarządcy,-----

3) w umowie rozporządzającej zobowiąże się do dołożenia wszelkich starań, aby jego następca prawny udzielił Deweloperowi pełnomocnictwa, o treści opisanej w pkt 2 niniejszego ustępu.-----

3. Gwarancja, o której mowa w § 14 ustaje z dniem, w którym Zarządca – na skutek uchwały właścicieli lokali lub orzeczenia sądowego - przestanie wykonywać opisany w niniejszym paragrafie zarząd powierzony, nie wcześniej jednak niż po upływie 1 (jednego) roku od początku biegu terminu gwarancji.-----

§ 17.1. Nabywca ma prawo **odstąpić** od niniejszej umowy:-----

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy deweloperskiej,-----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy deweloperskiej,-----

- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,-----
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,-----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej,-----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Odstąpienie w tym przypadku nie narusza uprawnień Nabywcy z tytułu kary umownej, określonej w § 9 ust. 3. -----

§ 18. Strony ustalają, że do chwili upływu terminu zawarcia umowy rozporządzającej, Nabywcy przysługuje **umowne prawo odstąpienia** od niniejszej umowy za zapłatą odstępnego w kwocie 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych), przy czym oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego na rzecz Dewelopera. -----

§ 19.1. Deweloper ma prawo **odstąpić** od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

2. Deweloper ma prawo **odstąpić** od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcę do odbioru, o którym mowa w § 13 ust. 1 lub do zawarcia umowy rozporządzającej bądź umowy sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

§ 20.1. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej nr WA3M/00156935/9 wynikającego z niniejszej umowy roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz przekazać Deweloperowi oryginał tej zgody w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu. -----

3. Oświadczenie woli Nabywcy i Dewelopera o odstąpieniu jest skuteczne od daty jego doręczenia drugiej stronie listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru. -----

4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a środki pieniężne zapłacone przez Nabywcę Deweloperowi na poczet ceny zostaną zwrócone Nabywcy na zasadach określonych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, po potrąceniu kosztów, o których mowa w § 13 ust. 6 oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją projektową w jej brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy. -----

§ 21. Przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody Dewelopera udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. -----

§ 22. Koszty niniejszego aktu ponoszą Deweloper i Nabywca w częściach równych, w tym za sporządzenie wypisów niniejszego aktu notarialnego

wydawanych przy zawarciu niniejszej umowy, poświadczonych kopii załączników do umowy deweloperskiej i koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym. -----

§ 23. Pouczyłem strony m.in. o:-----

- art. 64 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,-----
- art. 2, art. 16, art. 17 i art. 18 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007), -----
- art. 28 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468),-----
- art. 626⁴ oraz art. 626¹⁰ § 1 i § 3 Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności zaś o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----

§ 24. Wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem czynności prawnej jej strony żądają, aby notariusz złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe zgodnie z art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie wniosek o wpis **w dziale III księgi wieczystej nr WA3M/00156935/9 roszczenia** o wybudowanie budynku nr 11 przy ulicy Michała Ossowskiego, wyodrębnienie w tym budynku lokalu mieszkalnego nr ** i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, **na rzecz:**-----

***, -----

§ 25.1. Pobrano: -----

- 1) od Dewelopera - przelewem na rachunek bankowy kancelarii notarialnej czyniącego notariusza:-----
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 5 i § 6 pkt 15a w zw. z § 3 oraz § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 272), w kwocie-----** zł,
- podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.) od wynagrodzenia notariusza, w kwocie -----** zł,

- opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300) która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, w kwocie----- ---**75,00 zł**,
- 2) od Nabywcy – w gotówce: -----
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 5 i § 6 pkt 15a w zw. z § 3 oraz § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 272), w kwocie----
----- **** zł**,
- podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.) od wynagrodzenia notariusza, w kwocie ----- **** zł**,
- opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300) która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, w kwocie----- ---**75,00 zł**.

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż udokumentowane niniejszym aktem notarialnym czynności nie są wymienione w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1150) i nie podlegają temu podatkowi. -----

2. Podane w ust. 1 niniejszego paragrafu kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług wynoszącego **196,80 zł**, kosztów poświadczenia kopii załączników stanowiących integralną część umowy deweloperskiej, podanych na każdej poświadczonej kopii oraz kosztów wypisów niniejszego aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania podane są na każdym wydanym wypisie. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY. ----- 16