

ZAŁĄCZNIK nr 2 do Prospektu Informacyjnego
WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr /2017

AKT NOTARIALNY

Dnia *, -----
przede mną **Dariuszem Sałajczykiem 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 000093107** 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 wydruku aktualnych informacji o tym podmiocie, udostępnionych przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego (identyfikator wydruku: ***), okazanego przy niniejszym akcie, **jako pełnomocnik** tej spółdzielni, umocowany na mocy pełnomocnictwa udokumentowanego okazanym w wypisie aktem notarialnym sporządzonym w dniu 03 października 2016 roku przez Iwonę Krupińską notariusza w Warszawie za numerem Repertorium A nr 3377/2016, 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 SPÓLDZIELNIA 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/00403022/3**.-----

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA3M/00403022/3 ustaloną przez czyniącego notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umożliwiającego dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych w dniu ** roku o godzinie ** minut **:-----

1) księga wieczysta nr WA3M/00403022/3 prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste,-----

2) grunt objęty tą księgą wieczystą ma obszar 2.797,00 m² (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), oznaczony jest jako działka ewidencyjna nr **60** (sześćdziesiąt), z obrębu ewidencyjnego nr 0303 (zero trzy – zero trzy), położona przy ulicy **A. Kamińskiego nr 1** (jeden), w Dzielnicy Białołęka, w miejscowości Warszawa, w mieście stołecznym Warszawie, w województwie mazowieckim, której sposób korzystania określono jako „B-tereny mieszkaniowe”,-----

- 3) grunt powyższy oddany jest w użytkowanie wieczyste do dnia 21 (dwudziestego pierwszego) maja 2092 (dwa tysiące dziewięćdziesiątego drugiego) roku, -----
- 4) sposób korzystania z powyższego gruntu określono jako: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domami mieszkalnymi, -----
- 5) w dziale II wpisani są: -----
- a) MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA jako właściciel, -----
 - b) ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jako użytkownik wieczysty, -----
- 6) w dziale III wpisane są: -----
- a) pod numerem 1 – ograniczone prawo rzeczowe – użytkowanie na rzecz MIEJSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI M.ST. WARSZAWY polegające na prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 mb wzdłuż przebiegu kanału ogólnospławczego o średnicy 0,3 metra, usytuowanego na działce ewidencyjne nr 60/7 w celu instalacji, eksploatacji, naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji i rozbudowy urządzeń wodno-kanalizacyjnych. użytkowanie zostaje ustanowione nieodpłatnie na czas istnienia urządzeń wodno-kanalizacyjnych zgodnie z treścią § 2 oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z dnia 05 kwietnia 2000 roku sporządzonego przez Czesławę Kołcun notariusza w Warszawie, za Repertorium A 3893/2000, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741, -----
 - b) pod numerem 2 – ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz STOŁECZNEGO ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie ustanowione na prawie użytkowania wieczystego opisanej w niniejszej księdze wieczystej nieruchomości. Wykonywanie tego prawa ograniczone jest do pomieszczenia stacji transformatorowej nr 10017 o powierzchni 21,5 m² w budynku nr 526 przy ulicy A. Kamińskiego nr 22a oraz pomieszczenia stacji transformatorowej nr 10027 o pow. 25,5 m² w budynku nr 521 przy ulicy A. Kamińskiego nr 18 zgodnie z § 3 umowy oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z dnia 26 września 1994 roku sporządzonej przed Leszkiem

- Zabielskim notariuszem w Warszawie, za numerem Repertorium A 8453/94, z tym że wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741, ----
- c) pod numerem 3 – ograniczone prawo rzeczowe – służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 15/1 opisanej w Kw 403020, polegająca na prawie przejścia, przejazdu i doprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej przez działkę ewidencyjnej nr 15/2 opisaną w niniejszej księdze-zgodnie z treścią § 5 umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2000 roku zawartej przed Ewą Mroczek notariuszem w Warszawie za numerem Repertorium A 2425/2000, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741,-----
- d) pod numerem 4 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - ustanowiona odpłatnie służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr WA3M/00152500/3, nr WA3M/00152499/2, nr WA3M/00152502/7, nr WA3M/00152501/0, nr WA3M/00152497/8, nr WA3M/00152495/4, nr WA3M/00152498/5 i nr WA3M/00152496/1, polegająca na prawie przejścia i przejazdu, której wykonywanie ograniczone jest do korzystania z południowej i północno-wschodniej części działki na całej jej szerokości z wyłączeniem jej północno-zachodniej części, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu wobec odłączenia części nieruchomości obciążonej i przyłączenia jej do niniejszej Kw,-----
- e) pod numerem 5 - ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie na czas nieoznaczony, na rzecz spółki pod firmą „VEOLIA ENERGIA WARSZAWA” SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, REGON 015314764, o zakresie wykonywania ograniczonym do pasa gruntu o szerokości 4,0 metrów wzdłuż trasy przebiegu przyłącza sieci ciepłowniczej na działce ewidencyjnej nr 60 z obrębu 4-03-03, przedstawionego na załączniku nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, oznaczonego kolorem czerwonym oraz do części budynku stanowiącego odrębną nieruchomość znajdującego się na tym gruncie, przeznaczonej na

pomieszczenie węzła cieplnego, w pasie o szerokości 1,5 metra, oznaczonym kolorem zielonym na załączniku nr 2 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, polegającej na: -----

- prawie do wchodzenia na część gruntu, na której znajdować się będą elementy sieci ciepłowniczej oraz do pomieszczenia węzła cieplnego znajdującego się w budynku, w celu: przeglądu, konserwacji, naprawy, rozbudowy bądź wymiany sieci ciepłowniczej lub elementów węzła, stanowiących własność spółki pod firmą „VEOLIA ENERGIA WARSZAWA” SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, -----

- prawie do posiadania na części nieruchomości sieci ciepłowniczej i elementów węzła cieplnego (wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną) oraz do korzystania z nieruchomości i czerpania z nich pożytków w zakresie wynikającym z prawa własności sieci ciepłowniczej i elementów węzła cieplnego, -----

- powstrzymywaniu się przez użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej od nasadzania drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej o szerokości 4,0 metrów, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niej, z zastrzeżeniem, że korzystanie z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego z tytułu tej służebności będzie wykonywane zgodnie z art. 288 kodeksu cywilnego, w sposób jak najmniej uciążliwy, -----

f) pod numerem 6 - ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie na czas nieoznaczony, na rzecz spółki pod firmą „RWE STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” z siedzibą w Warszawie o zakresie wykonywania ograniczonym do znajdującego się na działce ewidencyjnej nr 60 z obrębu ewidencyjnego 4-03-03 pasa gruntu o szerokości 1,5 m i długości 102 m (sto dwa metry) wzdłuż trasy przebiegu energetycznej linii kablowej oraz dwóch złączy kablowych o łącznej powierzchni 1,0 m² (jeden metr kwadratowy), przedstawionych na załączniku nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, polegająca na prawie korzystania z

nieruchomości obciążonych w celu wybudowania sieci elektroenergetycznej kablowej dla budynku przy ulicy A. Kamińskiego 1 i garażu przy ul. Myśliborskiej 114 w Warszawie, a także na prawie korzystania z wybudowanych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy sieci, przy czym uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach w nieruchomości obciążonej zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac,-----

g) roszczenia o wybudowanie budynku nr 1 przy ulicy Aleksandra Kamińskiego 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, -----

7) w dziale IV wpisane są: -----

- pod numerem 1 - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej roszczenie na rzecz spółki pod firmą „PKO BANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA” z siedzibą w Gdyni o ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 532.340 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr 46 1020 1068 0000 1196 0056 5143 z dnia 19 grudnia 2016 roku jednocześnie z wyodrębnieniem, z nieruchomości macierzystej lokalu oznaczonego numerem 32 w budynku położonym w Warszawie przy ulicy Aleksandra Kamińskiego 1 i sprzedaży udziału 1/166 w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym w nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Myśliborskiej, które to prawa będą należeć do Tomasza i Edyty Bratkowskich,-----
- pod numerem 2 - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej – roszczenie na rzecz spółki pod firmą „MBANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA” z siedzibą w Warszawie o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki do kwoty 345.000 zł (trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych) na

zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu numer KHB164561845/2017 z dnia 30 marca 2017 roku jednocześnie z wyodrębnieniem, z nieruchomości macierzystej lokalu oznaczonego numerem 66 w budynku położonym w Warszawie przy ulicy A. Kamińskiego 1, przy czym opisane prawa będą należeć do Marcina Dobrołęckiego, -----

- pod numerem 3 - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej – roszczenie na rzecz spółki pod firmą „MBANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA” z siedzibą w Warszawie o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki do kwoty do kwoty 599.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu numer KHB149082105/2017 z dnia 20 lipca 2017 roku jednocześnie z wyodrębnieniem, z nieruchomości macierzystej lokalu oznaczonego numerem 21 w budynku położonym w Warszawie przy ulicy A. Kamińskiego oraz sprzedaż udziału w prawie własności garażu wielostanowiskowym, w budynku położonym w Warszawie przy ulicy a. Kamińskiego, miejsce postojowe nr 56. opisane prawa będą należeć do Krzysztofa Masłowskiego oraz Małgorzaty Kowalewskiej w udziałach po ½, -----

8) we wszystkich działach tej księgi wieczystej brak jest wzmianek, za wyjątkiem: ----

- działu III, w którym umieszczone są wzmianki o wnioskach obejmujących żądanie wpisu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, które – wedle zapewnienia Pełnomocnika Dewelopera – wynikają z umów deweloperskich i nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----
- działu IV, w którym umieszczone są wzmianki o wnioskach obejmujących żądanie wpisu roszczeń o ustanowienie hipoteki, które – wedle zapewnienia Pełnomocnika Dewelopera – nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy. -----

§ 2. 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/00403021/6.-----

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA3M/00403021/6 ustaloną przez czyniącego notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umożliwiającego dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych w dniu ** roku o godzinie ** minut **:-----

- 1) księga wieczysta nr WA3M/00403021/6 prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste,-----
- 2) grunt objęty tą księgą wieczystą ma obszar 2.532,00 m² (dwa tysiące pięćset trzydzieści dwa metry kwadratowe), oznaczony jest jako działka ewidencyjna nr **15/7** (piętnaście łamane przez siedem), z obrębu ewidencyjnego nr 03-03 (zero trzy – zero trzy), położona przy ulicy **Myśluborskiej nr 114** (sto czternaście), w Dzielnicy Białołęka, w miejscowości Warszawa, w m.st. Warszawie, w województwie mazowieckim, której sposób korzystania określono jako „BP-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”,-----
- 3) grunt powyższy oddany jest w użytkowanie wieczyste do dnia 21 (dwudziestego pierwszego) maja 2092 (dwa tysiące dziewięćdziesiątego drugiego) roku,-----
- 4) sposób korzystania z powyższego gruntu określono jako: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domami mieszkalnymi,-----
- 5) w dziale II wpisani są:-----
 - a) MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA jako właściciel,-----
 - b) ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jako użytkownik wieczysty,-----
- 6) w dziale III wpisane są:-----
 - a) pod numerem 1 – ograniczone prawo rzeczowe – użytkowanie na rzecz MIEJSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI M.ST. WARSZAWY polegające na prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 mb wzdłuż przebiegu kanału ogólnospławczego o średnicy 0,3 metra, usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 60/7 w celu instalacji, eksploatacji, naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji i rozbudowy urządzeń wodno-kanalizacyjnych; użytkowanie zostało ustanowione nieodpłatne na czas istnienia urządzeń

wodno-kanalizacyjnych zgodnie z treścią § 2 oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z dnia 05 kwietnia 2000 roku sporządzonego przez Czesławę Kołcun notariusza w Warszawie, za Repertorium A 3893/2000, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741, -----

- b) pod numerem 2 – ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz STOŁECZNEGO ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie ustanowione na prawie użytkowania wieczystego opisanej w niniejszej księdze wieczystej nieruchomości, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczone jest do pomieszczenia stacji transformatorowej nr 10017 o pow. 21,5 m² w budynku nr 526 przy ulicy A. Kamińskiego nr 22a oraz pomieszczenia stacji transformatorowej nr 10027 o powierzchni 25,5 m² w budynku nr 521 przy ulicy A. Kamińskiego nr 18 zgodnie z § 3 umowy oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z dnia 26 września 1994 roku sporządzonej przed Leszkiem Zabielskim notariuszem w Warszawie, za numerem Repertorium A 8453/94, z tym że wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741, -----
- c) pod numerem 3 – ograniczone prawo rzeczowe – służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela i użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 15/1 opisanej w Kw 403020, polegająca na prawie przejścia, przejazdu i doprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej przez działkę ewidencyjną nr 15/2 opisaną w niniejszej księdze - zgodnie z treścią § 5 umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2000 roku zawartej przed Ewą Mroczek notariuszem w warszawie za numerem Repertorium A 2425/2000, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw 139741, -----
- d) pod numerem 4 - ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie na czas nieoznaczony, na rzecz spółki pod firmą „RWE STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” z siedzibą w Warszawie o zakresie wykonywania ograniczonym do znajdującego się na działce ewidencyjnej nr

15/7 z obrębu ewidencyjnego 4-03-03 pasa gruntu o szerokości 1,5 m i długości 7 m (siedem metrów) wzdłuż trasy przebiegu energetycznej linii kablowej oraz złącza kablowego o powierzchni 0,5 m² (pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), przedstawionych na załączniku nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonych w celu wybudowania sieci elektroenergetycznej kablowej dla budynku przy ulicy A. Kamińskiego 1 i garażu przy ul. Myśliborskiej 114 w Warszawie, a także na prawie korzystania z wybudowanych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy sieci, przy czym uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach w nieruchomości obciążonej zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac,-----

- 7) w dziale IV nie ma wpisów,-----
- 8) we wszystkich działach tej księgi wieczystej brak jest wzmianek, za wyjątkiem działu IV, w którym umieszczona jest wzmianka o wniosku zarejestrowanym w dniu ** roku, za numerem dziennika ksiąg wieczystych **, obejmującym żądanie wpisu roszczenia o ustanowienia hipoteki, który – wedle zapewnienia Pełnomocnika Dewelopera – dotyczy udziału w wysokości 1/166 części we współwłasności lokalu garażowego..-----

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

- 1) użytkowanie wieczyste opisane w §§ 1 i 2 ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 21 (dwudziestym pierwszym) maja 1993 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego trzeciego) roku przez Pawła Błaszczaka notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 4450/93, okazany w wypisie,-----
- 2) nie wszczynano dotychczas postępowania w sprawie o ustalenie nieważności umowy opisanej w niniejszym paragrafie,-----

3) opisane w §§ 1 i 2 działki ewidencyjne nr 60 i nr 15/7 powstały w wyniku podziału dokonanego na mocy, okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, ostatecznej decyzji nr 78/2015 wydanej w dniu 13 (trzynastym) maja 2015 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, stosownie do treści której zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr WA3M/00403021/6, WA3M/00403022/3 i WA3M/00139741/7, położonych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka przy ulicy Myśliborskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 15/3, 15/4 i 15/6 z obrębu 4-03-03 na następujące działki:-----

- a) działkę ewidencyjną nr 15/8 (piętnaście łamane przez osiem) o powierzchni 0,0258 ha (dwieście pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), działkę ewidencyjną nr 15/11 (piętnaście łamane przez jedenaście) o powierzchni 0,0259 ha (dwieście pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), działkę ewidencyjną nr 15/15 (piętnaście łamane przez piętnaście) o powierzchni 0,0229 ha (dwieście dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych) i działkę ewidencyjną nr 15/16 (piętnaście łamane przez szesnaście) o powierzchni 0,0303 ha (trzysta trzy metry kwadratowe) przeznaczone pod wewnętrzną drogę dojazdową oraz do połączenia w jedną nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr 59 (pięćdziesiąt dziewięć) o powierzchni 0,1049 ha (jeden tysiąc czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych), -----
- b) działkę ewidencyjną nr 15/17 (piętnaście łamane przez siedemnaście) o powierzchni 1,9480 ha (jeden hektar dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt metrów kwadratowych) przeznaczoną pod wewnętrzną drogę dojazdową,-----
- c) działkę ewidencyjną nr 15/9 (piętnaście łamane przez dziewięć) o powierzchni 0,0087 ha (osiemdziesiąt siedem metrów kwadratowych), działkę ewidencyjną nr 15/12 (piętnaście łamane przez dwanaście) o powierzchni 0,1737 ha (jeden tysiąc siedemset trzydzieści siedem metrów kwadratowych), działkę ewidencyjną nr 15/13 (piętnaście łamane przez trzynaście) o powierzchni 0,0156 ha (sto pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) oraz działkę ewidencyjną nr 15/14 (piętnaście łamane przez czternaście) o powierzchni 0,0817 ha (osiemset siedemnaście metrów kwadratowych) **przeznaczone pod**

zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz do połączenia w jedną nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr 60 (sześćdziesiąt) o powierzchni 0,2797 ha (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), -----

d) działkę ewidencyjną nr 15/7 (piętnaście łamane przez siedem) o powierzchni 0,2532 ha (dwa tysiące pięćset trzydzieści dwa metry kwadratowe) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, -----

e) działkę ewidencyjną nr 15/10 (piętnaście łamane przez dziesięć) o powierzchni 0,0191 ha (sto dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) przeznaczoną pod infrastrukturę techniczną. -----

4) powołane wyżej działki ewidencyjne nr nr 15/3, 15/4 i 15/6 powstały z podziału działki ewidencyjnej nr 15/2 (piętnaście łamane przez dwa) dokonanego na mocy ostatecznej decyzji nr 8/234/2002 wydanej w dniu 15 (piętnastym) listopada 2002 (dwa tysiące drugiego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, w której zastrzeżono warunek, iż przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału, zostaną ustanowione odpowiednie służebności drogowe na działce 15/6, stanowiącej drogę wewnętrzną (ulica Kamińskiego), zgodnie ze sposobem zagospodarowania osiedla na rzecz kaźdoczesnych właścicieli pozostałych wydzielanych działek, z tym, że w umowie winny być zawarte postanowienia dotyczące możliwości przeprowadzenia nowej infrastruktury technicznej, a także korzystania z już istniejącej infrastruktury technicznej i osiedlowej. -----

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

1) użytkowanie wieczyste gruntów opisanych w §§ 1-2 nie jest obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi innymi niż wyżej wymienione, nie dotyczą go ograniczenia w rozporządzaniu ani roszczenia osób trzecich inne niż ujawnione w księgach wieczystych, jak też nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym, -----

2) nie toczy się postępowanie o zasiedzenie, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub o wywłaszczenie dotyczące nieruchomości, o których w §§ 1-2, -----

- 3) 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,-----
- 4) 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,-----
- 5) na mocy okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii uchwały nr 8/2010 III Walnego Zgromadzenia spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie w 2010 roku w sprawie zbycia nieruchomości, wyrażono zgodę na zbycie przez Dewelopera prawa własności nabywcom 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 wchodzących w zakres m.in. zadania inwestycyjnego „Kamińskiego r. Myśliborskiej” – budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi oraz budynek z lokalami o innym przeznaczeniu i wielostanowiskowym garażem wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, przy czym budynki te zostaną wybudowane na nieruchomościach opisanych w §§ 1-2, -----
- 6) na mocy okazanej przy niniejszym akcie uchwały nr 56/2012 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 „Kamińskiego róg Myśliborskiej”, 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, -----

- 7) na mocy okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii ostatecznej decyzji nr 69/BIA/06 o warunkach zabudowy wydanej w dniu 20 (dwudziestym) lutego 2006 (dwa tysiące szóstego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, zmienionej na mocy ostatecznej decyzji nr 126/BIA/07 wydanej w dniu 16 (szesnastym) marca 2007 (dwa tysiące siódmego) 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 garażem wielopoziomowym z częścią usługowo-biurową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na działkach ewidencyjnych nr 15/3, 15/4, 15/6 z obrębu 4-03-03, na działkach ewidencyjnych nr nr 16/1 i 16/2 (dla wjazdu) z obrębu 4-03-03, położonej przy ulicy Kamińskiego róg Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, -----
- 8) stosownie do okazanego przy niniejszym akcie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydanego w dniu 23 (dwudziestym trzecim) czerwca 2016 roku przez Zarząd Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy, za nr UD-II-WAB.6727.442.2016.ENI K2/12834/16 zgodnie z uchwałą nr XCIV/2806/2010 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin - część I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2010 r. nr 207. poz. 6566) usytuowane przy ulicy Kamińskiego 1 i Myśliborskiej 114 działki ewidencyjne o nr nr 15/7, 59, 60, wszystkie z obrębu 4-03-03 położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „C1.4.MW”, a ponadto znajdują się częściowo w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, -----
- 9) stosownie do treści ostatecznej decyzji nr 13/BIA/2008 wydanej w dniu 20 (dwudziestym) stycznia 2009 (dwa tysiące dziewiątego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, zmienionej na mocy wydanych przez ten sam organ ostatecznych decyzji nr 79/BIA/2014 z dnia 04 (czwartego) marca 2014 (dwa tysiące

czternastego) roku oraz decyzji nr 100/BIA/2017 z dnia 13 (trzynastego) kwietnia 2017 roku, a także sprostowanej postanowieniem nr 247/BIA/2014 wydanym przez ten sam organ w dniu 09 (dziewiątym) czerwca 2014 roku, okazanych w poświadczonej notarialnie kopii przy niniejszym akcie, 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 garażem wielopoziomowym wraz z elementami zagospodarowania terenu (kategoria obiektu XIII) na działkach ewidencyjnych nr nr 15/3, 15/4 i 15/6 z obrębu 4-03-03 przy ulicy Kamińskiego róg Myśliborskiej w Warszawie, -----

- 10) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), 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**”,-----
- 11) Deweloper nie zapewnia środków ochrony w postaci otwartego bądź zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, gwarancji bankowej albo gwarancji ubezpieczeniowej, albowiem rozpoczęcie sprzedaży w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło przed 29 kwietnia 2012 roku tj. dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej, -----
- 12) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu 22 (dwudziestego drugiego) października 2014 (dwa tysiące czternastego) roku, a zakończą się do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) sierpnia 2018 (dwa tysiące osiemnastego) roku, -----
- 13) Deweloper przewiduje następujące etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego:-----

- a) etap I, polegający na przygotowaniu inwestycji (grunt + dokumentacja), którego procentowy, szacunkowy koszt realizacji stanowi 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - b) etap II, stan „zerowy”, 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, stan „zakończenie realizacji budynku”, którego procentowy, szacunkowy koszt realizacji stanowi 15% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 14) wznoszony w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego budynek mieszkalny, zwany dalej „**Budynkiem**”, usytuowany będzie w całości na nieruchomości opisanej w § 1, zawierać będzie w jednej części 6 (sześć) a w drugiej 7 (siedem) kondygnacji nadziemnych oraz 83 (osiemdziesiąt trzy) samodzielne lokale mieszkalne, jego konstrukcja będzie żelbetowa wylewana, a układ konstrukcji słupowo-płytowy ze ścianami monolitycznymi żelbetowymi, -----
- 15) w Budynku dostępne będą następujące media: energia elektryczna, zimna woda, ciepła woda i centralne ogrzewanie, wszystkie te media olicznikowane z odczytem radiowym wskazań liczników, -----
- 16) projekt budowlany zatwierdzony opisaną wyżej decyzją nr 13/BIA/2008 został zmieniony w zakresie garażu wielostanowiskowego, wobec czego Deweloper wystąpił do właściwych organów administracji o wydanie stosownej decyzji zamiennej, na podstawie której wybuduje na nieruchomości opisanej w § 2 pięciokondygnacyjny budynek, zwany dalej „**Budynkiem Niemieszkalnym**”,-----
- 17) dla prognozowanego do wybudowania Budynku ustalono numer porządkowy nr 1 (jeden) od ulicy Aleksandra Kamińskiego, a dla prognozowanego do wybudowania Budynku Niemieszkalnego ustalono numer porządkowy 114 (sto czternaście) od ulicy Myśluborskiej, na potwierdzenie czego okazano przy niniejszym akcie w

poświadczonej notarialnie kopii, zawiadomienia wydane w dniu 15 (piętnastym) października 2014 (dwa tysiące czternastego) roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, za numerem BG-N-NP.6624.1691.2014.EFO oraz BG-N-NP.6624.1695.2014.EFO, -----

18) dostęp nieruchomości opisanej w § 1 do drogi publicznej zapewniać będą służebności gruntowe przejścia i przejazdu, które Deweloper ustanowi na warunkach i z zakresem wykonywania według swego uznania: -----

a) na przysługującym mu użytkowaniu wieczystym gruntów objętych księgami wieczystymi nr WA3M/00497185/8, nr WA3M/00139741/7 i nr WA3M/00403021/6 w celu zapewnienia dostępu do ulicy Myśliborskiej po terenie stanowiącym część działek ewidencyjnych nr 59, nr 15/17 i nr 15/7 z obrębem nr 03-03, albo -----

b) na przysługującym mu użytkowaniu wieczystym gruntów objętych księgami wieczystymi nr WA3M/00497185/8, nr WA3M/00139741/7 oraz na stanowiącej jego własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA3M/00469985/1 w celu zapewnienia dostępu do ulicy Ćmielowskiej po terenie stanowiącym część działek ewidencyjnych nr 59, nr 15/17 i nr 19/7 z obrębem nr 03-03, -----

19) opisana w § 2 nieruchomość graniczy z drogą publiczną – ulicą Myśliborską, przy czym zjazd do drogi publicznej z tej nieruchomości oraz usytuowane na niej drogi prowadzące do tego zjazdu wybudowane zostaną wedle uznania Dewelopera przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach i decyzjach organów administracji publicznej, -----

20) ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie zapewni Budynkowi ochronę, którą objęte są inne budynki, znajdujące się na terenie tego samego ogrodzonego i strzeżonego osiedla, którego mieszkańcy wykorzystują nieruchomość objętą księgą wieczystą nr WA3M/00139741/7 stanowiącą działkę ewidencyjną nr 15/17 jako drogę dojazdową do drogi publicznej, przy czym z tego tytułu właściciele lokali w Budynku ponosić będą koszty ochrony w takiej samej wysokości, jak członkowie spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w

Warszawie mieszkający na powyższym osiedlu, które to koszty w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszą 29,00 zł miesięcznie od jednego lokalu,-----

21) wyżej przywołane decyzje administracyjne nie zostały uchylone ani nie toczy się postępowanie mogące skutkować ich uchYLENIEM,-----

22) w Budynku znajdować się będzie m.in. samodzielny **lokal mieszkalny nr ****, zwany dalej także „**Lokalem**”, którego powierzchnia użytkowa wynosić będzie ** m², przy czym wobec faktu, iż wniosek o wydanie opisanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę został złożony przed 29 kwietnia 2012 roku tj. dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej, pomiar tej powierzchni użytkowej zostanie dokonany wedle polskiej normy PN 70/B-02365 na podstawie dokumentacji powykonawczej, -----

23) w Budynku Niemieszkalnym znajdować się będą na 1 kondygnacji nadziemnej 4 (cztery) samodzielne lokale niemieszkalne – użytkowe, a na kondygnacjach nadziemnych od 2 do 5 samodzielny lokal niemieszkalny stanowiący garaż wielostanowiskowy, zwany dalej „**Garażem**”, zawierający 166 (sto sześćdziesiąt sześć) miejsc postojowych, do którego główne wejście znajdować się będzie na 2 kondygnacji nadziemnej,-----

24) w Budynku i w Budynku Niemieszkalnym nie będzie żadnych pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 1892), -----

25) 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, 4 (cztery) klatki schodowe, wózkownie, pomieszczenie hydroforni, węzeł cieplny oraz pomieszczenie administracyjne, balkony i ogródki, -----

26) właściciele lokali w Budynku określą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, dalej zwany „**Podziałem do korzystania nieruchomości wspólnej**”, w ten sposób, że każdyocześni właściciele lokali uprawnieni będą do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z balkonów, które dostępne są

przez drzwi znajdujące się w lokalach stanowiących ich własność lub z ogródków wskazanych przez Dewelopera, -----

27) współwłaściciele Garażu określą sposób korzystania z tej nieruchomości lokalowej, dalej zwany „**Podziałem do korzystania Garażu**”, w ten sposób, że współwłaściciele Garażu wskazani przez Dewelopera w aktach notarialnych sprzedaży na ich rzecz udziałów we współwłasności Garażu, uprawnieni będą do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z usytuowanych w Garażu miejsc postojowych, określonych przez Dewelopera, których granice oznaczone zostaną na planie stanowiącym załącznik do tych aktów notarialnych,-----

28) Podział do korzystania nieruchomości wspólnej i Podział do korzystania Garażu przewidywać będą ponadto, że każdy uprawniony do korzystania na zasadzie wyłączności z danej części rzeczy wspólnej, będzie również uprawniony do wyłącznego pobierania pożytków i innych przychodów z tej części rzeczy wspólnej, a ponadto będzie samodzielnie ponosić koszty i ciężary związane z tą częścią rzeczy wspólnej oraz będzie mógł oddawać tę część rzeczy wspólnej do używania osobom trzecim, w tym także niebędącym współwłaścicielami tej rzeczy,

29) współużytkownicy wierzyci nieruchomości opisanej w § 2 określą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, dalej zwany „**Podziałem do korzystania nieruchomości niemieszkalnej**”, w ten sposób, że właściciele wszystkich czterech lokali niemieszkalnych – użytkowych usytuowanych w Budynku Niemieszkalnym uprawnieni będą do bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z usytuowanych poza tym budynkiem dwóch naziemnych miejsc postojowych w celu dokonywania dostaw i odbioru towarów do lokali niemieszkalnych - użytkowych, na pozostałych warunkach według uznania Dewelopera, -----

30) opisane w §§ 1-2 nieruchomości nie są położone 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 internetowej <http://www.rewitalizacja.um.warszawa.pl>, -----

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

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 standard wykonania i wyposażenia Lokalu, -----
- 3) załącznik nr 3 - określający standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną budynku, -----
- 4) załącznik nr 4 - plan zagospodarowania określający położenie Budynku oraz granice ogródków, -----
- 5) załącznik nr 5 - plan rozmieszczenia miejsc postojowych na kondygnacji Garażu, ----
- 6) załącznik nr 6 - prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, zwany dalej „**Prospektem Informacyjnym**”. -----

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. -----

§ 5. 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 ksiąg wieczystych, o opisanych w §§ 1-2, kopią aktualnego odpisu z

- Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera,-----
- 4) wyraża zgodę na zasady Podziału do korzystania nieruchomości wspólnej, Podziału do korzystania Garażu i Podział do korzystania nieruchomości niemieszkalnej,-----
 - 5) akceptuje, iż w lokalach niemieszkalnych - użytkowych usytuowanych w Budynku Niemieszkalnym, wykonywane będą czynności zwyczajowo związane z działalnością gospodarczą, -----
 - 6) wszystkie właściwości Budynku, Lokalu i Garażu 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 oraz załącznikami do niniejszego aktu, -----
 - 9) zapoznał się ponadto z: -----
 - a) wypisem i wrysem z mapy ewidencyjnej nr BG-UE-E-IV.6621.5505.2016.ABI wydanym w dniu 18 (osiemnastym) listopada 2016 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącym nieruchomości opisanej w § 1,-----
 - b) wypisami i wrysy z mapy ewidencyjnej nr BG-UE-E-IV.6621.5922.2015.MSE wydanymi przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 17 (siedemnastym) listopada 2015 (dwa tysiące piętnastego) roku dotyczącymi nieruchomości opisanej w § 2 oraz nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne o nr nr 59, 15/10 i 15/17, objętych księgami wieczystymi nr WA3M/00497185/8 i nr WA3M/00139741/7, -----
 - c) wypisem i wrysem z mapy ewidencyjnej nr BG-UE-E-IV.6621.1120.2016.MSE dotyczącym nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 19/7 objętej księgą wieczystą nr WA3M/00469985/1,-----
 - d) odpisami zwykłymi ksiąg wieczystych nr WA3M/00497185/8 i nr WA3M/00139741/7 wydanymi w dniu 03 grudnia 2015 roku, sygn. wniosku WA3M/03.12/198/2015 oraz WA3M/03.12/197/2015, -----

e) odpisem zwykłym księgi wieczystej nr WA3M/00469985/1 stwierdzającym stan na dzień 01 września 2016 roku godz. 13:39:50 wydanym przez Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, na wniosek WA3M/1.9/144/2016.-----

§ 6.1. 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 1 od ulicy Aleksandra Kamińskiego,-----
- 2) **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr **** o powierzchni użytkowej wynoszącej ** m², składającego się z **, usytuowanego na ** kondygnacji nadziemnej Budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, -----
- 3) **przeniesienia własności** opisanego wyżej **lokalu mieszkalnego nr **** wraz z 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 30 (trzydziestego) listopada 2018 (dwa tysiące osiemnastego) roku uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1,-----
- 2) umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia jego własności na rzecz Nabywcy, zwana dalej „**umową rozporządzającą**” zostanie zawarta do dnia 30 (trzydziestego) sierpnia 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) 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: -----**

- **ogródka** o powierzchni ** m², który dostępny jest przez drzwi znajdujące się w Lokalu i ma kształt wielokąta o granicach wytyczonych ogrodzeniem wzniesionym przez Dewelopera, przedstawionych na załączniku nr 1, -----

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

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

a Nabywca wyraża na to zgodę. -----

§ 7.1. 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 sprzeda Nabywcy za cenę **** zł udział** wynoszący ****/***** części **we współwłasności Garażu** 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 uprawniony jest do **bezterminowego i bezpłatnego korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego nr ****, oznaczonego na załączniku nr 5.-----

2. Strony ustalają, że:-----

1) Deweloper do dnia 30 (trzydziestego) listopada 2018 (dwa tysiące osiemnastego) roku uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku Niemieszkalnego, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1, -----

2) umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 30 (trzydziestego) sierpnia 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) roku, nie wcześniej jednak niż po ustanowieniu odrębnej

własności Garażu, 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. Nabywca oświadcza, że nie wnosi o wpisanie na jego rzecz w dziale III księgi wieczystej nr WA3M/00403021/6 roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. -----

§ 8.1. Strony postanawiają, że terminy wskazane w § 6 ust. 2 pkt 1 oraz § 7 ust. 2 pkt 1 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 lub Budynku Niemieszkalnego 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 § 6 ust. 2 pkt 2 oraz § 7 ust. 2 pkt 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 § 9 ust. 3 niniejszego aktu za każdy dzień zwłoki, przy czym kara umowna przestaje być naliczana od dnia wskazanego przez Dewelopera - zgodnie z § 14 pkt 5 niniejszego aktu – jako pierwszy termin zawarcia umowy rozporządzającej, jeżeli Nabywca nie zawrze w tym dniu umowy rozporządzającej.-----

§ 9.1. 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 2016 r. poz. 710 z późn. zm.), jako odpłatna dostawa towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 tejże ustawy, wobec czego wskazane w § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 ceny obejmują należny podatek od towarów i usług, naliczony według obowiązującej stawki. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że cena określona w § 6 ust. 1 składa się z ceny brutto: Lokalu, udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością Lokalu oraz uprawnienia do korzystania z ogródka lub balkonu. -----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że łączna kwota do zapłaty z tytułu określonych w § 6 ust. 1 oraz § 7 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. -----

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 § 6 ust. 1 i § 7 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 Dewelopera nr **04 1240 1082 1111 0000 0407 5507** prowadzony przez

spółkę pod firmą „BANK POLSKA KASA OPIEKI - SPÓŁKA AKCYJNA” z siedzibą w Warszawie, VI Oddział w Warszawie, -----

- 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 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. -----

8. Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić na piśmie Nabywcę o zmianie cen w przypadku określonym w ust. 7 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. -----

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

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

§ 10.1. 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 – 2 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 gruntów wskazanych w §§ 1 i 2 oraz własności posadowionych na nich budynków służebnościami przesyłu oraz służebnościami gruntowymi, niezbędnymi dla prawidłowego zarządzania nieruchomościami sąsiednimi, na warunkach według uznania Dewelopera. -----

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

4. Strony postanawiają, że Deweloper może wprowadzać zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego Budynku i Budynku Niemieszkalnego, 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 dopuszczają możliwość zmiany użytych w dokumentacji architektoniczno-budowlanej i niniejszej umowie numerów lub oznaczeń obiektów budowlanych i miejsc postojowych oraz postanawiają, że w umowie rozporządzającej i umowie sprzedaży przyjmą za wiążące w tym zakresie dane zawarte w wydanych przez właściwe organy administracji wypisach z kartoteki lokali i budynków oraz zaświadczeniach o samodzielności lokali. -----

6. Strony ustalają, że zmiany stanu prawnego i faktycznego oraz dokumentów dopuszczone na mocy ustępów 2 - 5 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. -----

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie planuje ewentualne finansowanie realizacji części Przedsięwzięcia Deweloperskiego środkami z kredytu bankowego, które będzie mogło wiązać się z obciążeniem hipoteką użytkowania wieczystego gruntów opisanych w §§ 1 i 2 oraz własności posadowionych na tych gruntach budynków.

Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się, iż w przypadku gdyby doszło do takiego obciążenia, Deweloper przedłoży przy zawarciu umowy rozporządzającej i umowy sprzedaży oświadczenia wierzyciela hipotecznego zezwalające na wykreślenie tego obciążenia z księgi wieczystej lub na bezobciążeniowe zbycie przedmiotu danej umowy. -----

§ 11.1. 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. -----

§ 12.1. Strony postanawiają, że odbiór Lokalu i Garażu przez Nabywcę nastąpi przed zawarciem umowy rozporządzającej, jednakże po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku i Budynku Niemieszkalnego 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 i Budynku niemieszkalnego, informując Nabywcę o tym terminie listem poleconym. -----

3. Odbiór Lokalu i Garażu dokonywany jest w obecności przedstawiciela Dewelopera i Nabywcy. Z odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu i Garażu, zwany dalej „**Protokołem Odbioru**”. -----

4. W przypadku zgłoszenia przez Nabywcę do Protokołu Odbioru wad Lokalu i Garażu, 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 Lokalu i Garażu. 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 Garażu do chwili zawarcia umowy sprzedaży:-----

a) koszty utrzymania Garażu, 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 § 2 księgą wieczystą oraz koszty utrzymania i zarządu tą nieruchomością wspólną – proporcjonalnie do udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, który ma być związany z własnością Garażu, w części odpowiadającej wysokości udziału we współwłasności Garażu, jaki zgodnie z niniejszą umową ma nabyć Nabywca. ---

7. Po podpisaniu Protokołu Odbioru Deweloper wyda Nabywcy klucze do Lokalu i Garażu, 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. -----

§ 13.1. Strony postanawiają, że w okresie 3 (trzech) lat od dnia odbioru Budynku przez Dewelopera od wykonawcy - z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 - Nabywcy przysługiwać będzie udzielona przez Dewelopera gwarancja, co do jakości Lokalu, Garażu i nieruchomości wspólnych związanych z tymi lokalami, obejmująca także instalacje wykonane przez Dewelopera w Budynku i Budynku Niemieszkalnym, 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. -----

§ 14. 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. -----

§ 15.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż w akcie notarialnym dokumentującym przeniesienie własności pierwszego lokalu w Budynku, a także w akcie notarialnym dokumentującym przeniesienie udziału we współwłasności Garażu albo lokalu użytkowego w Budynku Niemieszkalnym zawarte zostaną - przewidziane w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali - umowy zarządu nieruchomością wspólną, na mocy których zarząd nieruchomościami wspólnymi powstałymi 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 każdej z tych umów 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 opisanych umów zarządu nieruchomością wspólną, ----
- 2) zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w umowie rozporządzającej - jako zarządcy nieruchomości wspólnej obejmującej Budynek - oraz w umowie sprzedaży - jako zarządcy nieruchomości wspólnej obejmującej Budynek Niemieszkalny – nieodwołalnych i niewygasających pełnomocnictw 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 i Budynku Niemieszkalnego 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 gruntów opisanych w §§ 1 i 2, 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 § 13 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. -----

§ 16. Nabywca zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2135 z późn. zm.) wyraża zgodę na przetwarzanie przez spółdzielnię pod nazwą ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie danych osobowych. Deweloper informuje Nabywcę, że: -----

- administratorem jego danych osobowych będzie ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRAGA” z siedzibą w Warszawie, mająca adres: ulica Białostocka nr 11, kod 03-748 Warszawa, -----
- dane osobowe zbierane są w celu wykorzystywania ich przy wykonywaniu niniejszej umowy, -----
- podanie danych osobowych jest dobrowolne. -----
- przysługuje mu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania. -----

§ 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 § 8 ust. 3. -----

4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, zaś Deweloper w terminie 30 (trzydziestu) dni zwróci Nabywcy przelewem na wskazany przez niego pisemnie rachunek bankowy środki pieniężne wpłacone na poczet ceny łącznej, po potrąceniu kosztów, o których mowa w § 12 ust. 6 oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją projektową w jej brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy.-----

§ 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 Nabywcy do odbioru Lokalu i Garażu lub 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/00403022/3 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 poświadczeniem odbioru. -----

4. W przypadku skorzystania z praw odstąpienia, o których mowa w § 9 ust. 8, § 18 albo § 19, Deweloper zwróci Nabywcy przelewem na wskazany przez niego pisemnie rachunek bankowy środki pieniężne wpłacone na poczet ceny łącznej, po potrąceniu kosztów, o których mowa w § 12 ust. 6 oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją projektową w jej brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy, przy czym zwrot ten nastąpi w terminie: -----

- 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia na podstawie § 9 ust. 8,--
- 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia na podstawie § 18 albo § 19.-----

§ 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:-----

- a) Deweloper i Nabywca w równych częściach – w zakresie umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu, 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, -----
- b) Nabywca w całości – w zakresie przedwstępnej umowy sprzedaży objętej § 7 ust. 1. -----

§ 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), -

- 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 wpisanie **w dziale III księgi wieczystej nr WA3M/00403022/3 roszczenia** o wybudowanie budynku nr 1 przy ulicy Aleksandra Kamińskiego, 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 § 6 pkt 15a w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 237 z późn. zm.), 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 2016 r. poz. 710 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 2016 r. poz. 623 z późn. zm.), 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 § 6 pkt 15a w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 237 z późn. zm.), w kwocie-----

-----** zł,

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 5 w zw. z § 3 i § 11 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, 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 2016 r. poz. 710 z późn. zm.) od wynagrodzenia notariusza wynoszącego łącznie **** zł, 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 2016 r. poz. 623 z późn. zm.), 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. -----23