

*załącznik do prospektu informacyjnego*

**UMOWA DEWELOPERSKA  
ZAWARTA W TRYBIE USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY  
LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO  
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011 ROKU (Dz.U. z 2011 r. Nr 232 poz. 1377)  
ORAZ  
UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY**

**§1.**

1. Pan \_\_\_\_ reprezentujący spółkę pod firmą Ostoja Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, zwana dalej sprzedającą, oświadcza, że spółka pod firmą Ostoja Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, która to spółka jest deweloperem w rozumieniu art.3 pkt.1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku (Dz.U. z 2011 r. Nr 232 poz. 1377:-----

- jest właścicielką nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, dzielnicy Praga Południe, przy ulicy Styrskiej numer 15, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 115 (sto piętnaście) z obrębem 3-04-16 (trzy kreska zero cztery kreska szesnaście) i powierzchni 472 m<sup>2</sup> (czteryście siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA6M/00324525/2,-----
- własność nieruchomości nabyła na podstawie umowy przeniesienia nieruchomości tytułem wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki komandytowej, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Rafała Jakubaszka, notariusza w Warszawie, z dnia 20 grudnia 2018 roku, zarejestrowanym w repertorium A numer 8799/2018.-----

Do oryginału niniejszego aktu notarialnego załączono samodzielnie wydrukowany odpis zwykły księgi wieczystej numer WA6M/00324525/2 według stanu na dzień \_\_ sierpnia 2019 roku godz. \_\_\_\_ udostępniony przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, na wniosek o sygnaturze: \_\_\_\_\_, weryfikowany z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pomocą identyfikatora: \_\_\_\_\_, z którego wynika, że powyższe oświadczenia zgodne są z treścią wpisów tą księgą objętych, z tym, że:-----

- w dziale III żadnych wpisów nie ma,-----

- w dziale IV wpisana jest na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Poznaniu, Regon: 0000087833, KRS 630012490, hipoteka umowna do kwoty 8.760.000 (osiem milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy) złotych tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu, odsetek bieżących, odsetek karnych, prowizji, opłat i innych kosztów, wynikających z umowy nr 5302952 z dnia 25-10-2018r. zmienionej aneksem nr 01 z dnia 22-11-2018r.,-----
- do żadnego innego z działów tej księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.-----

Przy niniejszym akcie notarialnym okazano wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem wydany dnia 6 sierpnia 2019 roku z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, znak BG-PPD-A.6621.1145.2019.JJU, z którego wynika, że powierzchnia i położenie działki numer 115 nie uległo zmianie, a także że działka ta stanowi tereny oznaczona jest jako BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Dokument stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. -----

**2. Sprzedający oświadcza ponadto, że: -----**

- nieruchomości wolna jest od ograniczonych praw rzeczowych, oprócz hipoteki wpisanej do opisanego powyżej księgi wieczystej, i od roszczeń osób trzecich oraz od zobowiązań wobec Skarbu Państwa i gminy oraz od ograniczeń w rozporządzaniu,-----
- nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej, -----
- nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające, ani nie jest stroną żadnych postępowań dotyczących nieruchomości sąsiednich, -----
- reprezentowana przez nią spółka jest w posiadaniu nieruchomości w jej granicach ewidencyjnych, nie jest ona przedmiotem żadnych umów o korzystanie z niej,-----
- przedmiotowa działka numer 115 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Styrskiej,-----
- przedmiotowa działka numer 115 położona jest na obszarze dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru od ulicy Garwolińskiej do kanału Kawęczyńskiego część I wprowadzony uchwałą numer LXXV/1938/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 roku, w którym obszar ten określony jest jako teren oznaczony symbolem C5.5.M o przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,-----
- reprezentowana przez nią spółka prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 roku Prawo Przedsiębiorców (Dz.U.2018.646 z dnia 2018.03.30) oraz w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy

z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (Dz.U.2017.1221 t.j. z dnia 2017.06.24), -----

- przedmiotowa nieruchomości nie stanowi przedsiębiorstwa ani jego zorganizowanej części w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego,-----
- nie toczy się przeciwko reprezentowanej przez niej spółce postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani postępowanie restrukturyzacyjne, ani nie zostało w stosunku do spółki wydane orzeczenie sądu w tym zakresie, a także nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, ani nie została postawiona spółka w stan likwidacji,-----
- przedmiotem działalności reprezentowanej przez nią spółki jest przygotowanie, realizacja i sprzedaż inwestycji budowlanych, -----
- na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda współników sprzedającej spółki zgodnie z § 9 ust. 2 i 3 umowy spółki, objętej protokołem z zebrania współników spółki komandytowej, sporządzonym przez Rafała Jakubaszka notariusza w Warszawie, w dniu 20 grudnia 2018 roku, zarejestrowanym w repertorium A numer 8794/2019,-----
- zawierając niniejszą umowę reprezentowana przez nią spółka działa jako podatnik podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług oraz że poniższa cena zawiera podatek od towarów i usług w stawce obecnie obowiązującej, a także że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności nie jest od tego podatku zwolniona.-----

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

- na nieruchomości stanowiącej działkę numer 115 i 114/1 z obrębu 3-04-16 przy ulicy Styrskiej numer 15 w Warszawie, na podstawie ostatecznej decyzji numer 81/18 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 marca 2018 roku, znak: UD-VI-WAB-A.6740.7.2018.INO, o pozwoleniu na budowę, przeniesionej na sprzedającą spółkę ostateczną decyzją numer 378/18 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 listopada 2018 roku, znak: UD-VI-WAB-A.6740.515.2018.INO, spółka ta prowadzi na działce numer 115 przedsięwzięcie deweloperskie, w ramach którego wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny, o czterech kondygnacjach naziemnych, i garażem usytuowanym w podziemiu, zaś na działce numer 114/1 położonej przy ulicy Styrskiej numer 17 zezwolono na podbicie fundamentów istniejącego budynku, -----
- inwestycja opisana powyżej obejmuje także budowę dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej, a teren zostanie ogrodzony i zagospodarowany,-
- w dacie zawarcia umów przyrzeczonych przeniesienia własności, nieruchomości gruntowa obciążona będzie służebnościami przesyłu niezbędnymi do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

- z budynku mieszkalnego posadowionego na działce numer 115, opisanej powyżej, wyodrębnionych zostanie 12 (dwanaście) lokali mieszkalnych, w standardzie wykończenia opisanym w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu,-----
- z budynku mieszkalnego posadowionego na działce numer 115, opisanej powyżej, wyodrębniony zostanie lokal niemieszkalny - garaż podziemny, w którym będzie 12 (dwanaście) miejsc postojowych i 11 (jedenaście) komórek, w ramach nabywanych udziałów, których będzie 23 (dwadzieścia trzy), nabywcy tych udziałów na podstawie umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej korzystać będą z wyłączeniem innych osób z określonych miejsc postojowych i komórek, a powyższe podziały do korzystania zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej, -----
- w garażu podziemnym, stanowiącym odrębną nieruchomość, wyodrębnionym z budynku posadowionego na działce numer 115, opisanej powyżej, znajdować się będzie miejsce postojowe numer \_\_\_\_\_ oraz komórka numer \_\_\_\_\_, oznaczone na planie stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, -----
- do poszczególnych lokali przylegać będą balkony, tarasy, oraz ogródki z których na podstawie umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, właściciele poszczególnych lokali korzystać będą z wyłączeniem innych osób, a powyższe podziały do korzystania zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, -----
- w budynku mieszkalnym posadowionym na działce numer 115, opisanej powyżej, wyodrębniony zostanie między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczym numerem \_\_, usytuowany na \_\_ piętrze (\_\_ kondygnacji), o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>, składający się z \_\_, -----
- do lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczym numerem \_\_ przylegać będzie taras/balkon.-----

4. Sprzedający oświadcza, że dla inwestycji opisanej powyżej został sporządzony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący załącznik do niniejszej umowy, w którym między innymi zostało określone:---

- harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w wyniku realizacji którego na kupującego zostanie przeniesione prawo będące przedmiotem niniejszej umowy z podziałem na etapy realizacji i procentowym podziałem kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
- sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego,-----
- określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy,-----

- określenie powierzchni i układu pomieszczeń lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się sprzedający. -----

Sprzedający oświadcza ponadto, że w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami kupującemu, a podpisaniem niniejszej umowy, nie nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku żadne zmiany.-----

**5.** Sprzedający oświadcza, że w lokalu przedsiębiorstwa w Warszawie (04-188) przy ulicy Styrskiej numer 15 lok.14 Kupujący może zapoznać się z:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości opisanej powyżej, -----
- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego sprzedającej spółki, ---
- kopią pozwolenia na budowę,-----
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
- projektem architektoniczno-budowlanym przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach którego realizowane jest zadanie inwestycyjne na działce numer 12, opisanej powyżej, -----
- umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa poniżej. -----

**6.** Sprzedający oświadcza, że rozliczenie ceny z tytułu nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony w Wielkopolski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, na podstawie umowy zawartej przez sprzedającą spółkę z tym bankiem.-----

Sprzedający oświadcza, że otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa powyżej jest prowadzony zgodnie z art. 5, 6, 8, 9, 11 i 12 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku (dz.u. z 2011 r. nr 232 poz. 1377), zgodnie z którymi:-----

- dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "mieszkaniowym rachunkiem powierniczym",-----
- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, -----
- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, -----
- prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w ust. 1, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, -----

- w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy,-----
- środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, -----
- w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 2, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom,-----
- w czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku oraz w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, zgromadzonych na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom,-----
- umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie, -----
- deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, -----
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. -----

Sprzedający oświadcza, że zapłata ceny z tytułu nabycia lokalu dokonywana będzie na rachunek pomocniczym o numerze \_\_\_\_\_, służący do obsługi wpłat Kupujących oraz wykorzystywany do ewidencji jego wpłat i wypłat, prowadzony przez Wielkopolski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisanego powyżej.-----

- 7.** Kupujący oświadcza, że:-----
- zapoznali się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości gruntowej opisanej powyżej, obejrżeli ją, znają jej granice, -----
  - zapoznali się z załącznikami do niniejszej umowy to jest rzutem lokalu o numerze roboczym \_\_\_ i rzutem jego usytuowania na właściwej kondygnacji budynku.

Kupujący oświadczają ponadto, że odebrali od sprzedającej spółki prospekt informacyjny wraz z załącznikami oraz zapoznali się z ich treścią, a także zostali poinformowani o możliwości zapoznania się z dokumentami opisanymi w ustępie 5 niniejszego paragrafu. -----

## §2.

1. Sprzedający oraz Kupujący oświadczają, że w trybie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku zawierają umowę, na mocy której: -----

- 1) sprzedająca spółka zobowiązuje się wybudować na nieruchomości stanowiącej działkę numer ewidencyjny 115, opisanej powyżej w §1.1 niniejszego aktu, budynek mieszkalny wielorodzinny zgodnie z powołaną wyżej decyzją o pozwoleniu na budowę, w którym to budynku znajdzie się lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym \_\_) o powierzchni użytkowej \_\_ m<sup>2</sup>, składający się z \_\_, -----
- 2) sprzedająca spółka oraz Kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym \_\_ o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>, usytuowanego na czwartej kondygnacji, budynku położonego w Warszawie przy ulicy Styrskiej numer 15, z którym związany będzie udział we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, po dokonaniu inwentaryzacji powykonawczej budynku, oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu, na której znajduje się budynek, -----
- 3) sprzedająca spółka zobowiązuje się przenieść na Kupujących własność lokalu mieszkalnego opisanego powyżej, stanowiącego odrębną nieruchomość, z którego własnością związany będzie udział we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu, na której znajduje się budynek, za cenę brutto \_\_\_\_ zł, -----
- 4) Kupujący zobowiązują się wyrazić zgodę na przeniesienie na ich rzecz własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego opisanego powyżej za cenę brutto \_\_ zł, a nabycia dokonają \_\_\_\_\_. -----

2. Sprzedający oświadcza, że podana wyżej cena brutto stanowi cenę lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, w stanie zgodnym ze standardem wykończenia określonym w załączonym do oryginału niniejszego aktu prospekcie informacyjnym, w tym podatek VAT w wysokości

wynikającej z obowiązujących przepisów. Na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT wynosi 8%.-----

### §3.

1. Sprzedający oraz Kupujący oświadczają, że umowę przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 30 listopada 2020 roku.-----

2. Sprzedający oświadcza, że prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego na nieruchomości opisanej w §1 niniejszego aktu zostały rozpoczęte w 15 stycznia 2019 roku i zostaną zakończone w terminie do dnia 1 lipca 2020 roku.-----

### §4.

1. Sprzedający oświadcza, że otrzymał od Kupujących przed zawarciem niniejszej umowy, tytułem opłaty rezerwacyjną, łączną kwotę \_\_\_ zł, i niniejszym potwierdza jej odbiór. Sprzedający zobowiązuje się przelać tę kwotę na rachunek pomocniczy przypisany Kupującym, o jakim mowa w §1 ust. 6 niniejszego aktu, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia niniejszego aktu.-----

2. Kupujący oświadczają, że pozostałą część ceny zobowiązują się zapłacić sprzedającej spółce, solidarnie, przelewem na wskazany przez sprzedającą rachunek pomocniczy \_\_\_\_\_, w następujących częściach i terminach:-----

- kwotę stanowiącą 22,52% ceny określonej w §2 niniejszego aktu pomniejszona o opłatę rezerwacyjną opisana powyżej, wobec zakończenia etapu I, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku,
- kwotę stanowiącą 18,07% ceny określonej w §2 niniejszego aktu, wobec zakończenia etapu II, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku,-----
- kwotę stanowiącą 12,08% ceny określonej w §2 niniejszego aktu, wobec zakończenia etapu III, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku,-----
- kwotę stanowiącą 15,83% ceny określonej w §2 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia o zakończeniu etapu IV, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 31 sierpnia 2019 roku,-----



- kwotę stanowiącą 20,05% ceny określonej w §2 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia o zakończeniu etapu V, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 31 października 2019 roku, -----
- kwotę stanowiącą 11,45 % ceny określonej w §2 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia o zakończeniu etapu VI, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 1 lipca 2020 roku, -----

Strony oświadczają że za zakończenie danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego rozumie się faktyczne zakończenie prac potwierdzone odpowiednim wpisem w dzienniku budowy oraz powiadomienia o tym fakcie Kupujących dokonany w formie mailowej jeżeli Kupujący wyrażą na to zgodę albo listem poleconym. -----

W przypadku wcześniejszego zakończenia poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zapłata powyższych kwot nastąpi w ciągu 14 dni, od dnia otrzymania przez Kupujących zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych, dla danego etapu. -----

Sprzedający oświadcza, że na powyższy sposób i terminy płatności wyraża zgodę. -----

Strony ponadto uzgadniają, że za dzień zapłaty uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku pomocniczym wskazanym powyżej, a faktury za dokonane płatności wystawiane są w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uznania rachunku Dewelopera. Odbioru faktury można dokonać osobiście w siedzibie Dewelopera. -----

**3.** Strony postanawiają, że z chwilą uznania rachunku kwotą opisaną w tire pierwszym ustępu 2 niniejszego paragrafu, do części tej kwoty to jest \_\_\_ zł, stanowiącej 5 % ceny opisanej w §2 niniejszego aktu oraz do opłaty rezerwacyjnej, będzie miał zastosowanie art. 394 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w przypadku niewykonania umowy z zawinionych przyczyn przez jedną ze stron druga strona może otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać zwrotu sumy dwukrotnie wyższej, z tym że postanowienia niniejszego ustępu nie mają zastosowania w żadnym zakresie do zasad dysponowania środkami zgromadzonymi na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zasad wypłaty środków z tego rachunku czy zasad zwrotu środków Kupującym, zgodnie z przepisami ustawy deweloperskiej. -----

## §5.

1. Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się wydać Kupującym lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy, w standardzie wykończenia określonym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od zapłacenia przez Kupujących całej ceny, w sposób określony w §4 niniejszego aktu. -----

2. Strony postanawiają, że: -----

- sprzedająca spółka poinformuje Kupujących, pocztą elektroniczną lub telefonicznie, o terminie odbioru lokalu mieszkalnego, który nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia, w przypadku niemożności powiadomienia Kupujących w powyższy sposób, sprzedająca spółka powiadomi Kupujących o terminie odbioru listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, w powiadomieniu ma być określony dzień i godzina odbioru, -----
- w przypadku gdy Kupujący nie mogą w wyznaczonym terminie stawić się do odbioru lokalu powiadomi o tym niezwłocznie sprzedająca spółkę, która wyznaczy nowy termin w sposób opisany powyżej, -----
- Kupujący mogą upoważnić inną osobę do dokonania odbioru w jej imieniu, w takim wypadku przyjmuje się, że odbioru dokonali Kupujący, -----
- z przeprowadzonego odbioru lokalu mieszkalnego zostanie sporządzony protokół odbioru, do którego Kupujący mogą zgłosić wady lokalu mieszkalnego, -----
- sprzedająca spółka jest zobowiązana, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Kupującym oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, -----
- sprzedająca spółka jest zobowiązana, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli sprzedająca spółka mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, -----
- po usunięciu stwierdzonych wad sprzedająca spółka wyznaczy Kupującym nowy termin odbioru lokalu mieszkalnego. W tym przypadku postanowienia ustalone w niniejszym paragrafie co do sposobu powiadomienia Kupujących o terminie odbioru stosuje się odpowiednio, ---
- jeżeli po odbiorze lokalu mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie odbiegać od określonej w § 1 niniejszej umowy o +/- 2% (plus/minus dwa procent), cena określona w § 2 niniejszej umowy nie ulegnie zmianie, zaś w przypadku gdy powierzchnia będzie mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) cena określona w § 2 niniejszej umowy zostanie odpowiednio zmniejszona najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności albo Kupującym przysługiwało będzie prawo odstąpienia określone w §6.3. niniejszej umowy, -----

- powierzchnia użytkowa lokalu będzie określona na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997, -----
- Kupujący nie mogą odmówić dokonania odbioru lokalu mieszkalnego, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury osiedla, -----
- wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe w lokalu, dokonywane przez Kupujących we własnym zakresie, mogą być prowadzone dopiero po ostatecznym odbiorze przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, -----
- Kupujący ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i braki wykonanych elementów, instalacji, wyposażenia w lokalu mieszkalnym wynikłe z prowadzenia przez nich jak i osób trzecich działających na ich zlecenie robót wykończeniowych, jak również za szkody powstałe na skutek włamania, kradzieży i innych, po dniu odbioru lokalu mieszkalnego przez Kupujących, -----
- sprzedająca spółka nie ponosi odpowiedzialności za wady materiałów i jakość robót wykonanych własnym staraniem przez Kupujących w lokalu mieszkalnym spowodowane przez ww. materiały jak i zaangażowanych przez Kupujących wykonawców, -----
- sprzedająca spółka ponosi odpowiedzialność za wady lokalu, które ujawnią się w terminie 5 lat od dnia dokonania przez Kupujących odbioru lokalu, rękojmia zostanie wyłączona za wady lokalu powstałe w wyniku wykonania przez Kupujących prac we własnym zakresie. -----

## §6.

1. Strony oświadczają, że Kupujący mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia, w przypadku:-----
- jeżeli niniejsza umowa nie zawiera wszystkich elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku, -----
  - jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, stanowiącymi załącznik do niniejszej umowy, -----
  - jeżeli przed zawarciem niniejszej umowy Sprzedający nie doręczył Kupującym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zaś w przypadku zmian w prospekcie informacyjnym lub w załączniku nie doręczył w czasie umożliwiającym Kupującym zapoznanie się z treścią, informacji o zmianie, -----
  - jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej, -----

– jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku. -----

**2.** Strony oświadczają, że Kupujący mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia własności w terminie określonym w §3 niniejszej umowy, z tym że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Kupujący wyznaczają sprzedającej spółce co najmniej 120 dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy.

**3.** Strony oświadczają, że Kupujący mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy jeżeli po odbiorze lokalu mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie różnić się od powierzchni określonej w § 1 niniejszej umowy, z przyczyn innych niż normalna różnica wynikająca z normalnego procesu budowlanego lub zmian wprowadzonych na życzenie Kupujących.-----

**4.** Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą. -----

**5.** Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, oświadczenie Kupujących o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego do właściwej księgi wieczystej na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy i złożone jest w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

**6.** Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 i 2 niniejszego paragrafu, po otrzymaniu przez sprzedającą spółka części albo całości ceny, zobowiązana ona będzie do zwrotu Kupującym otrzymanej części ceny albo całej ceny w nominalnej wysokości w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od doręczenia sprzedającej spółce oświadczenia o odstąpieniu od umowy; zwrot dokonany zostanie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Kupujących. -----

**8.** Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, sprzedająca spółka zobowiązana jest do zwrotu Kupującym zadatku otrzymanego przy niniejszej umowie w podwójnej wysokości,-----

9. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 2 niniejszego paragrafu, sprzedająca spółka zobowiązana będzie do zapłaty Kupującym kary umownej w wysokości 1% ceny określonej w §2 niniejszego aktu, w terminie 14 (czternastu) dni od złożenia przez Kupujących oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

### §7.

1. Strony oświadczają, że sprzedająca spółka ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niezapłacenia przez Kupujących, z przyczyn innych niż działanie siły wyższej, ceny określonej w §2 niniejszej umowy w terminach i częściach określonych w §4 niniejszej umowy, pomimo wezwania Kupujących do zapłaty w formie pisemnej, które to prawo odstąpienia może wykonać w terminie 30 dni od dnia doręczenia Kupującym wezwania do zapłaty.-----

2. Strony oświadczają, że sprzedająca spółka ma ponadto prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Kupujących do odbioru lokalu mieszkalnego lub zawarcia umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia jej wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Kupujących jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

3. Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez sprzedającą spółkę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 i 2 niniejszego paragrafu Kupujący są zobowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego do właściwej księgi wieczystej na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

4. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez sprzedającą spółkę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu po otrzymaniu przez nią części albo całości ceny, sprzedająca spółka ma prawo otrzymany zadatek zatrzymać, zaś zobowiązana będzie do zwrotu Kupującym otrzymanej pozostałej części ceny w nominalnej wysokości w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni od doręczenia Kupującym oświadczenia o odstąpieniu od umowy, pod warunkiem złożenia przez Kupujących oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III właściwej księgi wieczystej roszczenia wpisanego na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem; zwrot dokonany zostanie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Kupujących. -----

5. Strony postanawiają, że w przypadku: -----  
 – nieterminowego wpłacania przez Kupujących ceny, w częściach i terminach określonych w §4 niniejszej umowy, -----

– skorzystania przez sprzedającą spółkę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §7 ustępie 1 niniejszej umowy,-----  
 Kupujący zobowiązani będą do zapłaty sprzedającej spółce odsetek ustawowych za okres opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego zgodnie z niniejszą umową na dzień zapłaty do dnia zapłaty lub odstąpienia przez sprzedającą spółkę od niniejszej umowy. -----

Strony oświadczają, że wysokość odsetek zastrzeżonych w niniejszej umowie na rzecz sprzedającej spółki, nie może przewyższać kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie na rzecz Kupujących. -----

### §8.

Strony postanawiają, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy za zgodą obu stron lub w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu niniejszej umowy z przyczyn, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, zadek otrzymany przy niniejszej umowie podlega zwrotowi w nominalnej wysokości, w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia oświadczenia Kupujących o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III właściwej księgi wieczystej roszczeń wpisanych na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem; zwrot dokonany zostanie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Kupujących. -----

### §9.

1. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa odstąpienia, o którym mowa w § 6 i 7 niniejszej umowy bank prowadzący rachunek powierniczy dla nabywcy wypłaci Kupującym przypadające im środki pozostałe na rachunku pomocniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

Strony postanawiają, że: -----

1) W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa odstąpienia, o którym mowa w § 6 i 7 niniejszej umowy, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -----

2) W przypadku rozwiązania niniejszej umowy deweloperskiej z powodu innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Kupujących na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.

3) Oświadczenie woli Kupujących o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, -----

4). W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie § 7 niniejszej umowy, Kupujący zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

### §10.

1. Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę, aby sprzedająca spółka w ramach wskazanego w §3 niniejszego aktu terminu wskazała miejsce i termin zawarcia umowy przeniesienia własności uprzedzając o tym Kupujących w formie pisemnej, na co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczonym terminem. -----

2. Stawający postanawiają, że Kupujący mają prawo w terminie siedmiu dni od otrzymania zawiadomienia o terminie i miejscu zawarcia umowy zaproponować inny przypadający w okresie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia termin do zawarcia umowy. -----

### §11.

Sprzedający oświadcza, że na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z której zostanie wyodrębniony lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy, nie będzie obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, a w przypadku obciążenia nieruchomości tej hipotekami przy umowie przyrzeczonej sprzedaży sprzedająca spółka okaże oświadczenie właściwego banku, na rzecz którego wpisane będą hipoteki w opisanych powyżej księgach wieczystych, zezwalające na wykreślenie tych hipotek z prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości ksiąg wieczystych lub zezwalające na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy do nowej księgi wieczystej, w tym w szczególności zgody wierzyciela na rzecz którego wpisana jest hipoteka na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy do nowej księgi wieczystej. -----

### §12.

1. Sprzedająca oraz Kupujący oświadczają, że zawierają umowę przedwstępną na mocy której zobowiązują się zawrzeć: -----

1) umowę sprzedaży, mocą której sprzedająca spółka sprzeda Kupującym udział wynoszący łącznie \_\_\_\_\_ części w lokalu niemieszkalnym (garażu podziemnym), stanowiącym odrębną nieruchomość, opisanym powyżej, z którym związany będzie udział we własności części wspólnych budynku i

urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali po dokonaniu inwentaryzacji powykonawczej budynku oraz taki sam udział we własności działki, na której znajdować się będzie budynek, za cenę brutto w łącznej kwocie \_\_\_\_ złotych, zaś Kupujący udział ten za podaną cenę brutto kupią, a nabycia dokonają \_\_\_\_\_,

- 2) umowę o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej to jest lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego, stanowiącego odrębną nieruchomość w ten sposób, że Kupujący z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystać będzie z miejsca postojowego oznaczonego numerem \_\_\_\_ oraz komórki oznaczonej numerem \_\_\_\_ o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>, oznaczonych na planie stanowiącym załącznik do niniejszego aktu. ----

2. Sprzedająca oświadcza, że podana wyżej cena brutto stanowi cenę udziału w lokalu niemieszkalnym, w tym podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów. Na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi on 23%. -----

3. Sprzedająca oraz Kupujący oświadczają, że umowę przyrzeczoną sprzedaży zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 31 marca 2021 roku, pod warunkiem nabycia przez Kupujących lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem. -----

4. Sprzedająca oświadcza, że dostała od Kupujących, tytułem zadatku, przed zawarciem niniejszej umowy, kwotę \_\_\_\_ złotych i potwierdza jej odbiór.-----

Kupujący oświadczają, że pozostałą część ceny zobowiązują się zapłacić sprzedającej spółce solidarnie, przelewem na wskazany przez Sprzedającą rachunek bankowy, w następujących częściach i terminach:-----

- kwotę stanowiącą 25 % ceny określonej w §12 pkt 1 niniejszego aktu pomniejszoną o zadatek opisany powyżej, wobec zakończenia etapu I, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku,-----
- kwotę stanowiącą 10 % ceny określonej w §12 pkt.1 niniejszego aktu, wobec zakończenia etapu II, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku, -----
- kwotę złotych, stanowiącą 10% ceny określonej w §12 pkt.1 niniejszego aktu, wobec zakończenia etapu III, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2019 roku,-----
- kwotę stanowiącą 25% ceny określonej w §12pkt.1 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia



- o zakończeniu etapu IV, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 31 sierpnia 2019 roku, -----
- kwotę stanowiącą 20 % ceny określonej w §12 pkt.1 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia o zakończeniu etapu V, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 31 października 2019 roku-----,
  - kwotę stanowiącą 10 % ceny określonej w §12 pkt.1 niniejszego aktu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującą zawiadomienia o zakończeniu etapu VI, określonego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w planowanym terminie do dnia 1 lipca 2020 roku, -----

Sprzedająca oświadcza, że na powyższy sposób i termin zapłaty ceny wyraża zgodę oraz wskazuje numer rachunku bankowego sprzedającej spółki, na który ma nastąpić zapłata: \_\_\_\_\_.

**5.** Strony postanawiają, że w przypadku skutecznego skorzystania przez Kupujących z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa w §6 niniejszego aktu, po otrzymaniu przez sprzedającą spółkę części albo całości ceny z tytułu umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, sprzedająca spółka zobowiązana będzie do zwrotu Kupującym otrzymanej ceny w nominalnej wysokości w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od doręczenia Sprzedającej oświadczenia o odstąpieniu od umowy; zwrot dokonany zostanie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Kupujących, pod warunkiem wyrażenia zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego do właściwej księgi wieczystej na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

### §13.

**1.** Strony oświadczają, że wszelkie oświadczenia w formie pisemnej przewidziane w niniejszej umowie będą doręczane na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, wszelkie inne oświadczenia będą kierowane na adresy poczty elektronicznej oraz numery telefonów, którymi strony wymienili się przed zawarciem niniejszej umowy.-----

**2.** Strony zobowiązują się wzajemnie niezwłocznie informować o każdej zmianie danych, o których mowa powyżej. Niespełnienie tego obowiązku powodować będzie uznanie doręczeń dokonanych na poprzedni adres lub numer telefonu lub poczty elektronicznej za skuteczne. -----

### §14.

Kupujący oświadczają, że zobowiązują się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności udzielić sprzedającej spółce pełnomocnictwa i wyrazić zgodę w trybie art. 199 kodeksu cywilnego na zawarcie przez nią umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, na mocy której właściciele poszczególnych lokali korzystać będą z wyłączeniem innych osób z przylegających do tych lokali balkonów i ogródków, oraz z określonych miejsc postojowych/komórek, a powyższe podziały do korzystania zostaną ujawnione w działach III właściwych ksiąg wieczystych. -----

### §15.

1. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną, do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o wyborze nowego zarządcy, sprawować będzie odpłatnie, za ceny nie odbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji tego typu, o podobnym standardzie i podobnej lokalizacji, sprzedająca spółka lub wskazany przez nią uprawniony podmiot. -

2. Strony postanawiają, że w terminie nie później niż 60 dni od dnia wyboru nowego zarządu przez wspólnotę mieszkaniową, sprzedająca spółka przekaże zarząd nieruchomością wspólną wybranemu zarządowi po uzgodnieniu terminu przekazania. -----

3. Strony postanawiają, że koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, będącego przedmiotem niniejszej umowy, Kupujący będą ponosić od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu odbioru lokalu. Obejmuje to również koszty związane z administracją, utrzymaniem i ubezpieczeniem nieruchomości wspólnej, utrzymaniem urządzeń wspólnych, jak również ubezpieczenie, podatki i inne opłaty publicznoprawne. -----

### §16.

Koszty niniejszego aktu ponoszą strony niniejszej umowy deweloperskiej po połowie, koszty umowy przeniesienia własności poniosą Kupujący.-----

### §17.

Notariusz poinformował stawających o:-----

- treści ustawy o ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku (Dz.U. z 2011 r. nr 232 poz. 1377),-----
- treści art. 394, art. 481 §1, art. 98 i następnych kodeksu cywilnego oraz art. 199 kodeksu cywilnego, -----
- skutkach ujawnienia roszczeń wynikających z niniejszej umowy w księdze wieczystej, -----

- treści art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także o treści art. 626<sup>12</sup> kodeksu postępowania cywilnego,-----
- treści art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).-----

### §17.

**Wobec zawarcia umowy objętej niniejszym aktem Stawający zobowiązują notariusza, na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, aby dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie o wpisanie w dziale III kw nr WA6M/00324525/2 roszczenia o wybudowanie budynku i zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer \_\_\_\_, i przeniesienia jego własności na rzecz \_\_\_\_, oraz przesłał do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydziału Ksiąg Wieczystych dokument stanowiący podstawę wpisu, to jest wypis niniejszego aktu notarialnego.-----**

### §18.

Oplaty za niniejszy akt notarialny wynoszą:-----

- taksa notarialna z §3 i §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. nr 148, poz. 1564 ze zm.) -----400 zł
  - podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535)-----92 zł
  - opłata sądowa na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2018.300 ze zm.) która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego została pobrana gotówką w kwocie-----150 zł
- Razem:-----642 zł  
(sześćset czterdzieści dwa złote).-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (100 zł na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej) wraz z należnym podatkiem VAT

(łącznie 123 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**