

REPERTORIUM A nr

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) przed - notariuszem w Warszawie, w jej Kancelarii Notarialnej przy ulicy
....., stawili się: -----

1. (.....), zamieszkała / zamieszkały w (.....) przy ul. (.....), legitymująca / legitymujący się dowodem osobistym (.....), ważnym do dnia (.....), PESEL [...], -----
działająca/y w imieniu spółki pod firmą **Kamienica Górską 9E Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-595 Warszawa, ul. Puławska 99, REGON 527460274, NIP 5214052942), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001081437, zwanej dalej „**Deweloperem**”, jako Członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki/jako pełnomocnik na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym w wypisie pełnomocnictwa sporządzonego przez (.....) – notariusza w (.....) w dniu (.....) (Repertorium A nr [...]), zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie notarialnym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia (.....). -----

(.....) zwany/zwana będzie dalej „**Przedstawicielem Dewelopera**” / „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”. -----

(.....) oświadcza, że od chwili pobrania wskazanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców do chwili obecnej nie zaistniały okoliczności mające wpływ na możliwość dokonania przez Dewelopera czynności objętych niniejszym aktem notarialnym, stan wpisów w powołanej informacji z rejestru przedsiębiorców jest zgodny ze stanem faktycznym, Deweloper nie znajduje się w stanie likwidacji lub upadłości, nie zostało wobec niego wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, a powołane wyżej pełnomocnictwo nie wygasło i nie zostało odwołane.-----

2. (.....), córka / syn (.....) i (.....), według oświadczenia(stan cywilny), zamieszkała / zamieszkały w (.....) przy ul. (.....), legitymująca / legitymujący się dowodem osobistym (.....) (ew. innym dokumentem tożsamości), ważnym do dnia (.....), PESEL (.....), -----
zwany / zwana dalej również „**Nabywcą**”.-----

Nabywca wskazuje adres do korespondencji: (.....) oraz adres e-mail: (.....).-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych (*ew. innym dokumentów tożsamości*). -----

Stawający zapewniają, że nie zachodzą przesłanki unieważnienia ich dowodów osobistych określone w art. 46, 50, 52 i 89 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 671 ze zmianami).-----

Nabywca oświadcza, że jego numer PESEL nie został na chwilę sporządzania niniejszego aktu notarialnego zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numeru PESEL prowadzonym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji na podstawie ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 274), jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL we wskazanym rejestrze zastrzeżeń.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1

Strony oświadczają, że niniejsza Umowa, zwana dalej „**Umowa**”, zawierana jest w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 roku, poz. 695 ze zm.), zwanej dalej „**Ustawą o ochronie praw nabywcy**”. -----

§ 2

1. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
 - 1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, w Mieście Stołecznym Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ulicy Górskiej 9E (dziewięć E), stanowiącej działkę gruntu 89/5 (osiemdziesiąt dziewięć łamane przez pięć) z obrębu o numerze 146505_8.0304 o powierzchni 0,0556 ha (pięćset pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WA2M/00477590/7** (W A dwa M łamane przez czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt łamane przez siedem), zwanej dalej „**Nieruchomością**”;

 - 2) w dziale I-O księgi wieczystej WA2M/00477590/7 ujawniony jest trzykondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 293 m² (dwieście dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe); -----
 - 3) w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00477590/7 wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebność gruntowa obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą WA2M/00334341/3 (W A dwa M łamane przez trzysta trzydzieści cztery tysiące trzysta czterdzieści jeden łamane przez trzy), polegająca na prawie przejścia i przejazdu od strony ulicy Górskiej i od strony

- ulicy Zbierskiej na rzecz każdego właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 89/5; -----
- 4) w dziale II księgi wieczystej WA2M/00477590/7 jako właściciel wpisana jest spółka **Kamienica Górską 9E Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 czerwca 2024 roku przed Beatą Otkalą - notariuszem w Warszawie (Repertorium A nr 3256/2024);-----
- 5) w dziale III księgi wieczystej WA2M/00477590/7 wpisane są: -----
- a) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu od strony ulicy Górskiej i od strony ulicy Zbierskiej na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 89/6 (osiemdziesiąt dziewięć łamane przez sześć) objętą księgą wieczystą WA2M/00334341/3 (W A dwa M łamane przez trzysta trzydzieści cztery tysiące trzysta czterdzieści jeden łamane przez trzy); ----
- b) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z urządzeń objętych służebnością przesyłu, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, rozbudową złącza, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej pas gruntu o powierzchni 0,5 m² - przeznaczony pod złącze nn; położenie złącza nn zostało zaznaczone na załączniku graficznym załączonym do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu; każdy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu; obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu, obciąża spółkę pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie; właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu; -----
- 6) *w dziale III księgi wieczystej WA2M/00477590/7 wpisane są roszczenia wynikające z umowy deweloperskiej/przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczące lokalu niebędącego przedmiotem niniejszej Umowy /ujawnione są roszczenia wynikające z umów deweloperskich/przedwstępnych umów*

*ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczące lokali niebędących przedmiotem niniejszej Umowy;*¹ -----

- 7) w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00477590/7 nie ma żadnych wpisów; -----
- 8) w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00477590/7 ujawniona jest wzmianka o wniosku o wpis uprawnień wynikających ze służebności gruntowej opisanej w § 2 ust. 5 pkt 3 poniżej;-----
- 9) w dziale III księgi wieczystej WA2M/00477590/7 ujawniona jest wzmianka o wniosku o wpis roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej / przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, dotyczących lokalu niebędącego przedmiotem niniejszej Umowy / ujawnione są wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń wynikających z umów deweloperskich / przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, dotyczących lokali niebędących przedmiotem niniejszej Umowy;²-----
- 10) w pozostałych działach księgi wieczystej WA2M/00477590/7 nie zostały ujawnione wzmianki o wnioskach. -----

Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera okazał przy niniejszym akcie notarialnym odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00477590/7 wydany według stanu na dzień (.....) roku, samodzielnie wydrukowany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd, bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygnatura wniosku (.....), identyfikator do weryfikacji dokumentu z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (.....).-----

2. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
 - 1) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi niż opisane w niniejszej Umowie ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami i roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, z *wyjątkiem roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej/umów deweloperskich/umowy przedwstępnej/umów przedwstępnych dotyczących innych lokali niż przedmiot niniejszej Umowy*³;-----
 - 2) Nieruchomość nie jest przedmiotem jakiegokolwiek postępowania sądowego, ani administracyjnego, w szczególności postępowania egzekucyjnego, z *wyjątkiem postępowania wieczystoksięgowego*⁴; -----
 - 3) według obowiązujących ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Sielc - część Ia, zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/1753/2021 Rady m.st.

¹ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce

² Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce

³ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce

⁴ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce

- Warszawy z dnia 18 listopada 2021 roku (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 9264 z dnia 2 listopada 2021r.) Nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kwartale oznaczonym na rysunku planu B-11MW; --
- 4) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 278);-----
 - 5) układ urbanistyczny i zespół budowlany Sielce Południowe obejmujący ulice Belwederską, Chełmską, Górską, Iwicką, Sielecką, Stopową oraz Zakrzewską wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 1422 (MOK34016); -----
 - 6) Nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego ani specjalnej strefy ekonomicznej; -----
 - 7) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz dla Nieruchomości nie była wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 567);-----
 - 8) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej; -----
 - 9) Deweloper nie zalega z płatnościami podatków, należności niepodatkowych oraz innych świadczeń pieniężnych, do których zastosowanie ma ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.); ----
 - 10) w zakresie czynności objętych Umową Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.); -----
 - 11) Deweloper jest deweloperem w rozumieniu Ustawy o ochronie praw nabywcy; -----
 - 12) w dniu 30 września 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dewelopera podjęło uchwałę nr 1, na mocy której Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę między innymi na zawarcie niniejszej umowy deweloperskiej; -----
 - 13) na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagana jakakolwiek inna zgoda organów lub wspólników Dewelopera, co wynika z treści umowy spółki zawartej dnia 11 stycznia 2024 roku. -----
3. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) dnia 19 października 2018 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał dla Inwestorów Anny Albiniak i Mariusza Lewandowskiego decyzję nr 425/B/2018 (znak: UD-IV-WAB.C.6740.467.2018.MMB(7)), dalej zwaną „**Pozwoleniem na Budowę**”, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego przebudowę stropu nad drugim piętrem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Górskiej 9E w Warszawie, na działce gruntu nr 89/5 w obrębie 0304 (kategoria obiektu budowlanego – XIII); Pozwolenie na Budowę jest ostateczne i nie zostało zaskarżone;-----
 - 2) dnia 7 marca 2019 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał dla Inwestorów Anny Albiniak i Mariusza Lewandowskiego decyzję nr 81/B/2019 (znak: UD-IV-WAB-6740.31.2019.MMB), dalej zwaną „**Zmianą Pozwolenia na Budowę 1**”, zmieniającą Pozwolenie na Budowę w zakresie zmiany projektu budowlanego, w

którym zmiany dotyczą przebudowy, wzmocnienia i pogłębienia istniejących fundamentów, zatwierdzając zamienny projekt budowlany oraz zezwalając na budowę według zamiennego projektu budowlanego; pozostałe warunki i uzgodnienia z Pozwolenia na Budowę nie uległy zmianie; Zmiana Pozwolenia na Budowę 1 jest ostateczna i nie została zaskarżona; -----

- 3) dnia 12 maja 2021 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał dla Inwestorów Anny Albiniak i Mariusza Lewandowskiego decyzję nr 112/B/2021 (znak: UD-IV-WAB-B.6740.403.2020.AML), dalej zwaną „**Zmianą Pozwolenia na Budowę 2**”, zmieniającą Pozwolenie na Budowę, zmienione Zmianą Pozwolenia na Budowę 1, w zakresie zmiany projektu budowlanego w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, zatwierdzając zamienny projekt budowlany oraz zezwalając na budowę według zamiennego projektu budowlanego; pozostałe warunki i uzgodnienia z Pozwolenia na Budowę i Zmiany Pozwolenia na Budowę 1 nie uległy zmianie; Zmiana Pozwolenia na Budowę 2 jest ostateczna i nie została zaskarżona; -----
- 4) dnia 6 lipca 2022 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał dla Inwestorów Anny Albiniak i Mariusza Lewandowskiego decyzję nr 157/B/2022 (znak: UD-IV-WAB.C.6740.68.2022.MMB), dalej zwaną „**Zmianą Pozwolenia na Budowę 3**”, zmieniającą Pozwolenie na Budowę, zmienione Zmianą Pozwolenia na Budowę 1 i Zmianą Pozwolenia na Budowę 2, w zakresie zmiany projektu budowlanego, w którym zmiany polegają na nadbudowie dwóch kondygnacji mieszkalnych, przebudowie części podziemnej i parterowej budynku, zatwierdzając zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany opracowany 18 lutego 2022 roku oraz zezwalając na budowę według zamiennego projektu budowlanego; pozostałe warunki i uzgodnienia z Pozwolenia na Budowę, Zmiany Pozwolenia na Budowę 1, Zmiany Pozwolenia na Budowę 2 nie uległy zmianie; Zmiana Pozwolenia na Budowę 3 jest ostateczna i nie została zaskarżona; -----
- 5) dnia 12 września 2024 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał decyzję nr 256/MOK/BP/2024/P (znak: UD-IV-WAB-6740.233.2024.MMB), dalej zwaną „**Przeniesieniem Pozwolenia na Budowę**”, na mocy której Pozwolenie na Budowę wydane dla Anny Albiniak i Mariusza Lewandowskiego, zmienione Zmianą Pozwolenia na Budowę 1, Zmianą Pozwolenia na Budowę 2 oraz Zmianą Pozwolenia na Budowę 3 przeniesiono na rzecz nowego podmiotu: Kamienica Górską 9E Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 99; Przeniesienie Pozwolenia na Budowę jest ostateczne i nie zostało zaskarżone;-----
- 6) z uwagi na fakt, iż teren Nieruchomości został ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości m. st. Warszawy, utworzonej na podstawie zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr 2998 z dnia 24 lipca 2012 roku, Pozwolenie na Budowę wraz ze zmianami wydane zostało w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; -----

- 7) Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości przedsięwzięcie deweloperskie zwane „**Kamienica Górska 9E**” (dalej zwane „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”), polegające na realizacji, to jest nadbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posiadającego jedną kondygnację podziemną i pięć kondygnacji nadziemnych (przy czym w lokalach na kondygnacji piątej znajdować się będą antresole), położonego na działce gruntu nr 89/5 (zwanego dalej „**Budynkiem**”); Budynek będzie obejmował 23 (dwadzieścia trzy) lokale mieszkalne, 3 (trzy) lokale niemieszkalne oraz 6 (sześć) komórek lokatorskich; Budynek usytuowany jest we wschodniej części działki gruntu nr 89/5, bezpośrednio przy granicy z działką gruntu nr 81/3 (osiemdziesiąt jeden łamane przez trzy); dokładne usytuowanie Budynku na działce gruntu nr 89/5 przedstawia załączony do prospektu informacyjnego szkic zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku (projekt zagospodarowania terenu); -----
- 8) Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane na podstawie Pozwolenia na Budowę wraz ze zmianami oraz Przeniesienia Pozwolenia na Budowę; -----
- 9) roboty budowlane w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu 22.02.2019 r. (dwudziestego drugiego lutego dwa tysiące dziewiętnastego roku) i zostaną zakończone najpóźniej w dniu 31.03.2026 r. (trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), co zostanie potwierdzone wpisem kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego w dzienniku budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----
- 10) harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego jest zawarty w Prospekcie Informacyjnym; -----
- 11) w Budynku zlokalizowany będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym (.....), o powierzchni użytkowej (.....) m² ((.....) metrów kwadratowych), usytuowany na (.....) piętrze, ((.....) kondygnacji) Budynku, składający się z: (.....) o powierzchni użytkowej (.....) m² ((.....) metrów kwadratowych), (.....) o powierzchni użytkowej (.....) m² ((.....) metrów kwadratowych), (.....) o powierzchni użytkowej (.....) m² ((.....) metrów kwadratowych), zwany dalej „**Lokalem**”, stanowiący samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 1048 ze zm.), zwanej dalej „**Ustawą o Własności Lokali**”, do którego jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali przynależność będzie komórka lokatorska nr [...] o powierzchni [...] m² ([...] metrów kwadratowych), usytuowana na kondygnacji podziemnej Budynku⁵; do Lokalu przylegać będzie balkon o powierzchni [...] m² ([...] metrów kwadratowych)⁶; -----

⁵ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli do lokalu będzie przynależność komórka lokatorska

⁶ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli do lokalu będzie przylegać balkon

- 12) projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu została wskazana w Umowie według normy PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1679); -----
- 13) rzeczywista powierzchnia Lokalu ustalona będzie po zakończeniu robót budowlanych w drodze obmiaru dokonanego przez Dewelopera według normy PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1679); rzeczywista powierzchnia Lokalu zostanie potwierdzona w Protokole Odbioru Lokalu; -----
- 14) z Lokalem będzie związany udział w nieruchomości wspólnej, zwanej dalej **„nieruchomością wspólną”**, którą stanowić będą działka gruntu numer 89/5, części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.-----
4. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, a Nabywca wyraża zgodę na to, że:-----
- a. w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu zlokalizowanego w Budynku oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie balkonów oraz części działki gruntu położonej od zachodniej strony Nieruchomości, stanowiącej tereny zieleni lub zieleni urządzonej, na mocy którego właściciele poszczególnych lokali będą mieli prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonów i terenów zieleni lub zieleni urządzonej, wskazanych w poszczególnych umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu niniejszej Umowy, przy czym właściciele lokali, którym będzie przysługiwało prawo do korzystania z terenów zieleni lub zieleni urządzonej, będą mieli prawo do posadowienia na danym terenie, konstrukcji podziemnego miejsca postojowego, przy czym posadowienie konstrukcji podziemnego miejsca postojowego będzie mogło być dokonane na koszt właściciela danego lokalu, zgodnie z zasadami ustalonymi przez Dewelopera lub Wspólnotę Mieszkaniową; ponadto wszelkie koszty utrzymania balkonów i terenów zieleni lub zieleni urządzonej, w tym podziemnych miejsc postojowych, będą obciążały w całości właściciela lokalu, któremu przysługuje prawo do korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej; ponadto osoby uprawnione do korzystania z terenów zieleni lub zieleni urządzonej, zobowiązane są znosić obowiązki wynikające ze służebności gruntowych ustanowionych na Nieruchomości; każdorazowy właściciel lokalu, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z terenów zieleni lub zieleni urządzonej, zobowiązany będzie do korzystania z niego wyłącznie jako terenu zielonego lub w celu posadowienia konstrukcji podziemnego miejsca postojowego, bez prawa do wznoszenia na nim jakichkolwiek obiektów czy nasadzeń, a także bez prawa do pielęgnacji istniejącej zieleni; zarządca wspólnoty mieszkaniowej będzie na koszt wspólnoty mieszkaniowej pielęgnował znajdującą się na tym terenie zielen i

utrzymywał go w estetycznym stanie; każdorazowy właściciel lokalu, który uprawniony jest do wyłącznego korzystania z danego terenu zieleni lub zieleni urządzonej, zobowiązany jest do zapewnienia do niego swobodnego dostępu w celu umożliwienia pielęgnacji zieleni znajdującej się na nim; ponadto każdorazowy właściciel lokalu, który uprawniony jest do wyłącznego korzystania z danego terenu zieleni lub zieleni urządzonej, zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji, elementów budowlanych i urządzeń przebiegających przez ten teren, na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów oraz w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów; -----

- b. w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali zlokalizowanych w Budynku i przeniesienia na nabywców własności tych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nabywcy wyrażą zgodę na korzystanie przez innych nabywców lokali z przyznanym tym nabywcom do wyłącznego korzystania balkonów oraz części działki gruntu położonej od zachodniej strony Nieruchomości, stanowiącej tereny zieleni lub zieleni urządzonej, zgodnie postanowieniami pkt a powyżej; -----
- c. sposób korzystania z nieruchomości wspólnej będzie mógł zostać ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. -----

5. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadczą, że: -----

- 1) w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego na opisanej nieruchomości gruntowej mogą być ustanawiane ograniczone prawa rzeczowe, to jest służebności przesyłu na rzecz dostawców wody, energii elektrycznej, gazu, usług telekomunikacyjnych i innych mediów oraz odbiorców ścieków, jak również służebność gruntowa nieodpłatna i na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela działki gruntu nr 89/12, objętej księgą wieczystą WA2M/00334341/3, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez Nieruchomość; -----
- 2) na Nieruchomości mogą zostać umieszczone lub wybudowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące własność przedsiębiorstw lub zakładów dostarczających (odbierających) odpowiednie media; -----
- 3) aktem notarialnym sporządzonym dnia 9 września 2025 roku przed Beatą Otką – notariuszem w Warszawie za Repertorium A nr 4635/2025 została ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 89/12 objętej księgą wieczystą WA2M/00334341/3 na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości, tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 89/5, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00477590/7, odpłatna, za rocznym wynagrodzeniem w kwocie 7.000,00 zł (siedem tysięcy złotych) brutto, płatnym za dany rok kalendarzowy do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego obowiązywania służebności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku

uchybiecia terminowi płatności i na czas nieokreślony, służebność gruntowa polegająca na: -----

- a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej altan gospodarczych służących w szczególności umiejscowieniu pojemników na odpady komunalne oraz stojaków rowerowych, a także posadowienia elementów małej architektury służących rekreacji oraz dokonywania nasadzeń zieleni - na obszarze zaznaczonym kolorem czerwonym na załączniku graficznym załączonym do powołanego aktu notarialnego, -----
- b) znoszeniu istnienia na nieruchomości obciążonej naniesień i nasadzeń, o których mowa w pkt a) powyżej po ich posadowieniu, -----
- c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem naniesień, o których mowa w pkt a) powyżej po ich posadowieniu, w tym w celu przejścia, przejazdu, korzystania z nieruchomości w celach rekreacyjnych, parkowania pojazdów jednośladowych, w szczególności rowerów lub hulajnóg, składowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym odbioru tych odpadów przez właściwe służby, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej przez każdorazowego właściciela lub współwłaściciela działki gruntu nr 89/5 lub inne upoważnione do tego podmioty, w celu wykonania powyższych uprawnień, -----
- d) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy i utrzymywania w należyтым stanie technicznym naniesień i nasadzeń, o których mowa w pkt a) powyżej po ich posadowieniu, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej przez każdorazowego właściciela lub współwłaściciela Nieruchomości lub inne upoważnione do tego podmioty, w celu wykonania powyższych uprawnień, z zastrzeżeniem obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego po zakończeniu ww. czynności; -----

ponadto każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest - w zakresie części nieruchomości obciążonej objętej wykonywaniem służebności - do zachowania porządku i bezpieczeństwa na nieruchomości obciążonej, dbania o należyty stan techniczny naniesień i nasadzeń, o których mowa w pkt a) powyżej po ich posadowieniu, a także wykonywania uprawnień wynikających ze służebności w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa, zaś w przypadku naruszenia tego obowiązku przez każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, skutkującego nałożeniem na właściciela nieruchomości obciążonej kar, mandatów lub obowiązku naprawienia szkody, każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 89/5 zobowiązany będzie do ich zwrotu lub poniesienia; -----

- 4) Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany stanu wpisów w dziale III księgi wieczystej WA2M/00477590/7 w związku z zawieranymi umowami deweloperskimi oraz umowami przedwstępnymi sprzedaży, a także w zakresie, w jakim w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Kamienica Górską 9E powstanie potrzeba

- ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na rzecz poszczególnych dostawców mediów celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Budynku, który zostanie zrealizowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----
- 5) Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany stanu wpisów w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00477590/7, w którym mogą być wpisane roszczenia o ustanowienie hipoteki (bądź wzmianki dotyczące tych roszczeń) na rzecz banków hipotecznych, zgodnie z treścią art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 110), przy czym nie będą one dotyczyć lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej Umowy, z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 5 ust. 9 Umowy. -----
6. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie ze środków własnych i nie będzie obciążał Nieruchomości hipoteką; -----
- 2) Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;---
- 3) Deweloper zawarł dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 6 sierpnia 2025 roku z mBankiem Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000025237 (zwanym dalej „**Bankiem**”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 779560/146/25/43/N (ze zmianą), dalej zwaną „**Umową Rachunku Powierniczego**”, na mocy której Bank otworzył dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL73 1140 2062 0000 7795 6000 1004, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym; otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego będzie zwany w Umowie „**Rachunkiem Powierniczym**”; -----
- 4) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat;-----
- 5) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; -----
- 6) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy na przypisane mu Konto Nabywcy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; -----
- 7) prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów; -----

- 8) termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem, Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; -----
- 9) Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia jej wypowiedzenia; -----
- 10) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; -----
- 11) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy o ochronie praw nabywcy; -----
- 12) w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w pkt 11) powyżej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; -----
- 13) w czasie obowiązywania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie, o którym mowa w pkt 12) powyżej, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie; -----
- 14) Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt 10) powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w pkt 11) powyżej;-----
- 15) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt 14) powyżej; -----
- 16) niezależnie od sytuacji opisanej w pkt 15) powyżej, Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej

restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; -----

- 17) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; -----
- 18) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; -----
- 19) środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w pkt 18) powyżej;
- 20) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny Lokalu; -----
- 21) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, -----
- 22) przed wypłatą środków pieniężnych na rzecz Dewelopera, Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, na zasadach i w zakresie opisanym w art. 17 Ustawy o ochronie praw nabywcy; koszty kontroli ponosi Deweloper; w przypadku negatywnego wyniku kontroli, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości; Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne z rachunku powierniczego wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości wykrytych w toku kontroli; -----
- 23) jeśli Deweloper lub Nabywca odstąpią od Umowy, Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki, gdy otrzyma i zweryfikuje: -----
 - a) oryginał (lub kopię) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, -----
 - b) oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości;-----

- c) dowód doręczenia oświadczeń, wskazanych w pkt a) i b), drugiej stronie – jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje; -----
oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od Umowy powinny być złożone w formie pisemnej;-----
- 24) Bank nie bada zdarzeń, które są podstawą wypowiedzenia i skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od Umowy; -----
- 25) środki należne Nabywcy, Bank przekaże na rachunek podany w oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wskaże inny rachunek Nabywcy lub środki przysługują bankowi, który udzielił Nabywcy kredytu na zakup lokalu mieszkalnego; -----
- 26) Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na Koncie Nabywcy zaraz po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, jednak nie później niż w terminie 15 (piętnastu) dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem pkt 30 poniżej; ---
- 27) jeśli Nabywca lub Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej z przyczyn przewidzianych w tej Umowie, a innych niż przewidzianych w Ustawie o ochronie praw nabywcy, postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio; -----
- 28) jeśli rozwiązanie Umowy wynika z innych przyczyn, niż te przewidziane w Ustawie o ochronie praw nabywcy lub w Umowie, strony przedstawią Bankowi: -----
a) akt notarialny potwierdzający rozwiązanie umowy oraz -----
b) zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Koncie Nabywcy; -----
- 29) Bank wypłaca środki zgromadzone na Koncie Nabywcy w nominalnej wysokości zaraz po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w pkt 28), jednak nie później niż w terminie 15 (piętnastu) dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem pkt 30 poniżej; -----
- 30) jeśli Bank otrzyma zawiadomienie od banku kredytującego zakup lokalu mieszkalnego przez Nabywcę o cesji wierzytelności, przekaże środki na rachunek banku kredytującego, jeżeli nie otrzyma od niego innej dyspozycji; jeśli Bank otrzyma zawiadomienie od banku kredytującego zakup lokalu mieszkalnego przez Nabywcę o korzystaniu z dofinansowania wkładu własnego ze środków budżetu państwa i odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od Umowy, zwróci na rachunek banku kredytującego środki w wysokości dofinansowania, w imieniu i na rzecz Nabywcy; jeżeli saldo rachunku powierniczego przypisanego Nabywcy nie pozwala na zwrot tych środków, to Deweloper zobowiązuje się zapewnić te środki Bankowi; Bank może pobrać z rachunku bieżącego Dewelopera, środki, które stanowią ewentualną różnicę między kwotą dofinansowania, która podlega zwrotowi, a środkami, które znajdują się na Koncie Nabywcy. -----
7. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) odebrał od Dewelopera w dniu roku *w wersji papierowej / na płycie CD / na pendrive*⁷ Prospekt Informacyjny sporządzony dnia roku wraz z załącznikami oraz że z jego treścią zapoznał się w całości i nie zgłaszał oraz nie zgłasza do niego zastrzeżeń, *a także został poinformowany przez Dewelopera o możliwości udostępnienia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami na papierze w lokalu przedsiębiorstwa (art. 21 ust. 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy)*⁸,-----
- 2) zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami oraz nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, -----
- 3) Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości zapoznania się w lokalu biura sprzedaży Dewelopera w Warszawie, przy ul. Puławskiej 99, 02-595 Warszawa, z: --
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
 - b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera, -----
 - c) Pozwoleniem na Budowę, Zmianą Pozwolenia na Budowę 1, Zmianą Pozwolenia na Budowę 2, Zmianą Pozwolenia na Budowę 3, Przeniesieniem Pozwolenia na Budowę,-----
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres ostatniego roku⁹,-----
 - e) projektem budowlanym, -----oraz że z tego tytułu nie zgłasza żadnych zastrzeżeń; -----
- 4) posiada lub zapewni środki finansowe niezbędne do realizacji niniejszej Umowy, -----
- 5) zapoznał się z lokalizacją oraz standardem Przedsięwzięcia Deweloperskiego i akceptuje je, -----
- 6) *jest panną/kawalerem/rozwidziony/a/wdowcem/wdową/pozostają w związku małżeńskim i nabędą Lokal za środki finansowe pochodzące z ich majątku wspólnego na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej/ pozostaje w związku małżeńskim, ale nabędzie Lokal do majątku osobistego za środki finansowe*

⁷ Do wyboru właściwa forma przekazania prospektu informacyjnego.

⁸ Fragment aktualny w przypadku doręczenia Nabywcy prospektu w innej formie niż na papierze.

⁹ Art. 26. ust. 1 pkt 4) Ustawy o ochronie praw nabywcy: Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa ze sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

- a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
- b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej.

pochodzące z majątku osobistego/pozostaje w związku małżeńskim, ale obowiązuje go ustrój rozdzielności majątkowej zgodnie z umową zawartą w dniu ... roku, przed notariuszem w za Repertorium A .../..., którą przy niniejszym akcie notarialnym okazuje/nabycia dokonają na współwłasność w częściach,¹⁰-----

- 7) posiada lub pozyska we własnym zakresie wystarczające środki finansowe na pokrycie zobowiązań określonych Umową, -----
- 8) został zapoznany przez Dewelopera z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o których mowa w ust. 6 powyżej oraz zasadami naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, o których mowa w § 5 ust. 8 poniżej, -----
- 9) *wyraża zgodę, aby wystawiane na jego rzecz na podstawie Umowy, faktury VAT, były przesyłane przez Dewelopera w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej:¹¹ -----*
8. W związku ze złożeniem przez Nabywcę oświadczeń określonych w ust. 7 pkt 1 – 3 i 5 powyżej, Nabywca nie jest pozbawiony jakichkolwiek praw przysługujących mu zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw nabywcy lub zgodnie z innymi przepisami powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej prawa.-----
- 9 Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy nie nastąpiły zmiany danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego. -----
10. Zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej Umowy. -----
11. Do niniejszego aktu notarialnego załączono prospekt informacyjny wraz z załącznikami w postaci:-----
 - 1) wzoru umowy deweloperskiej; -----
 - 2) rzutu kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego; rzut przedstawia układ i powierzchnię poszczególnych pomieszczeń Lokalu oraz usytuowanie Lokalu na kondygnacji budynku; -----
 - 3) standardu wykończenia lokali i budynku; -----
 - 4) rzutu kondygnacji z zaznaczeniem komórek lokatorskich; -----
 - 5) szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku; -----
 - 6) informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim. -----

¹⁰ *Ustrój majątkowy Nabywcy zostanie opisany według stanu na dzień podpisania Umowy Deweloperskiej.*

¹¹ *Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, o ile Nabywca wyrazi wolę otrzymywania faktur VAT w wersji elektronicznej.*

12. Strony oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy, Strony nie zawarły umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu./ Strony oświadczają, że dnia Strony zawarły umowę rezerwacyjną (zwaną dalej „**Umową Rezerwacyjną**”) dotyczącą Lokalu oraz w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej Nabywca wpłacił Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w wysokości złotych.¹² -----
13. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera przy niniejszym akcie notarialnym okazał: -----
- 1) wypis aktu notarialnego sporządzonego przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie dnia 25 czerwca 2024 roku za Repertorium A nr 3256/202), -----
 - 2) poświadczony za zgodność z oryginałem przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie odpis/kopię Pozwolenia na Budowę; -----
 - 3) poświadczony za zgodność z oryginałem przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie odpis/kopię Zmiany Pozwolenia na Budowę 1;-----
 - 4) poświadczony za zgodność z oryginałem przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie odpis/kopię Zmiany Pozwolenia na Budowę 2;-----
 - 5) poświadczony za zgodność z oryginałem przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie odpis/kopię Zmiany Pozwolenia na Budowę 3;-----
 - 6) poświadczony za zgodność z oryginałem przez Beatę Otkalę – notariusza w Warszawie odpis/kopię Przeniesienia Pozwolenia na Budowę; -----
 - 7) wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy dnia roku za numerem BG-....., zgodnie z którymi, działka gruntu nr 89/5 o powierzchni 0,0556, położona jest w Warszawie przy ulicy Górskiej 9E, w obrębie ewidencyjnym 0304 (zero trzy zero cztery), 1-03-04 (jeden - zero trzy – zero cztery), jednostce ewidencyjnej 146505_8, Dzielnica Mokotów, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim, zaś rodzaj jej użytków został oznaczony jako tereny mieszkaniowe (B); -----
 - 8) wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Sielc - część Ia, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia roku za numerem, zgodnie z którym, w myśl postanowień uchwały nr LVI/1753/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc - część Ia, działka ew. nr 89/5 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe oraz usług nieuciążliwych, w tym publicznych jako przeznaczenie uzupełniające w kwartale oznaczonym na rysunku planu B-11MW; ---
 - 9) zaświadczenie nr wydane z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich – Warszawa dnia roku za numerem, zgodnie z którym, działka gruntu nr 89/5 z obrębu 1-03-04 położona w Warszawie, dzielnicy Mokotów, nie jest objęta

¹² Postanowienie Umowie Deweloperskie będzie uzależnione od zawarcia lub niezawarcia przez Strony Umowy Rezerwacyjnej

uproszczonym planem urządzenia lasu oraz nie jest objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach; -----
10)(inne dokumenty).-----

§ 3

1. Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje się do:-----
 - a. wybudowania Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal, -----
 - b. ustanowienia odrębnej własności tego Lokalu, -----
 - c. przeniesienia na Nabywcę własności tego Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. -----
2. Zawarta w wykonaniu postanowień Umowy, umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Nabywcę własności tego Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, będzie zwana w Umowie także „**Umową Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu**”.-----
3. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostanie ostatecznie obliczona po wybudowaniu Budynku, zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali. -----
4. Nabywca zobowiązany jest, na warunkach określonych w Umowie, do spełnienia na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz do nabycia Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej. -----
5. Strony postanawiają, że w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zostanie szczegółowo określone prawo właściciela Lokalu do korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonu wskazanego w § 2 ust. 3 pkt 11) oraz z terenu zielonego o powierzchni [...] m² ([...] metrów kwadratowych) zaznaczonego na szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji./ Strony postanawiają, że w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zostanie zawarte postanowienie, iż właściciel Lokalu nie ma prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z jakiegokolwiek balkonu, ani terenu zielonego. -----
6. Strony ustalają, że własność Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej zostanie przeniesiona na Nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem tych, na które Nabywca wyraził zgodę w Umowie lub na które wyrazi zgodę w innym oświadczeniu woli.-----

§ 4

1. Deweloper zobowiązany jest wykonać prace wykończeniowe Lokalu według zakresu wskazanego z załączonym do prospektu informacyjnego standardzie wykończenia lokali i budynku, w szczególności: -----
 - 1) na kondygnacji nadziemnej, ściany zewnętrzne i ściany międzylokalowe istniejące, murowane z cegły pełnej ceramicznej - grubość zgodnie z projektem, lokalnie wzmocnione trzpieniami i rdzeniami żelbetowymi, z tynkami cementowo-gipsowymi i/lub gipsowymi, zaś w części nadbudowanej ściany osłonowe oraz korytarzowe -

- murowane pustaków ceramicznych gr. 25cm. (standard Porotherm 25,5P+W/) i cegły pełnej ceramicznej – grubość zgodnie z projektem, z tynkami cementowo-gipsowymi i/lub gipsowymi; ściany międzylokalowe murowane z cegły pełnej ceramicznej gr. min 25cm lub bloczków silikatowych akustycznych gr. 18 cm (standard Silka E18) – grubość zgodnie z projektem, z tynkami cementowo-gipsowymi i/lub gipsowymi; ----
- 2) ściany działowe wewnątrzlokalowe – pustaki ceramiczne gr. 12cm. (standard Porotherm 11,5P+W) – grubość zgodnie z projektem, z tynkami cementowo-gipsowymi i/lub gipsowymi; -----
- 3) stolarka okienna drewniana, 3 szybowa - 2 komorowa, okna rozwierno-uchylne, podziały historyczne, część okien z dolnym, przeszklonym, nieotwieralnym elementem, akustyczne, kolorystyka zgodna z projektem – białe; okna w kondygnacji parteru wyposażone w zamki z kluczami; -----
- 4) drzwi do mieszkań - drzwi korytarzowe szer. 90cm, o odporności ogniowej zgodnie z projektem /EI30/, antywłamaniowe, wyposażone w samozamykacze (ukryte w skrzydle), klamki i szyldy metalowe, zamek centralny + czopy antywyważeniowe, skrzydło drzwi wykonane obustronnie okładziną z forniru naturalnego, klamki stalowe, zamek antywłamaniowy, próg; drzwi obramowane zabudową w formie portalu z płyt w okładzinie z forniru naturalnego - wg. projektu wnętrza; -----
- 5) instalacje: -----
- a) w kuchni - wypust do podłączenia kuchni elektrycznej z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM), gniazda wtykowe dla okapu, lodówki i zmywarki, 2 podwójne gniazda nad blatem kuchennym, -----
- b) w łazienkach i WC – wypust elektryczny pod jeden punkt świetlny na suficie oraz jeden nad umywalką ponad lustrem, zakończone kostką przyłączeniową, wyłączniki na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia, -----
- c) w łazienkach i WC gniazda wtykowe IP44: 1 gniazdo wtykowe obok umywalki, W łazienkach 1 gniazdo wtykowe do zasilania pralki; -----
- d) w pokojach – gniazda wtykowe na wys. około 30 cm nad podłogą; wyłączniki światła – pojedyncze lub seryjne, ok. 110 cm nad podłogą, -----
- e) w pięciu lokalach na ostatniej kondygnacji - przygotowanie pod instalację klimatyzacji /split/ – dodatkowy obwód elektryczny z zabezpieczeniem. -----
- f) w czterech lokalach na ostatniej kondygnacji - przygotowanie pod instalację klimatyzacji /split/ – rozprowadzenie przewodów freonowych oraz odprowadzenie skroplin do pionów kanalizacyjnych; -----
- g) grzejniki płytowe, gładkie, standard Purmo, łazienkowe drabinkowe; -----
- h) instalacja centralnego ogrzewania – przewody z tworzyw sztucznych rozprowadzone w warstwach posadzki; instalacja ciepłej wody użytkowej i wody zimnej – z tworzyw sztucznych, rozprowadzane w warstwach podbudowy posadzki, do miejsca usytuowania przyboru – podejścia prowadzone natynkowo po ścianach, lokalnie w bruzdach ściennych; -----

- i) kanalizacja z rur PCV, podejścia pod przybory prowadzone częściowo w warstwach posadzkowych (za wyjątkiem kanalizacji WC) oraz natynkowo po ścianach, lokalnie w bruzdach ściennych. -----
2. Deweloper zobowiązany jest wykonać prace w części nieruchomości wspólnej, według zakresu wskazanego z załączonym do prospektu informacyjnego standardzie wykończenia lokali i budynku.-----
 3. Deweloper ma prawo do dokonania drobnych zmian w projekcie Budynku w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, co jednakże, nie wpłynie na wielkość, usytuowanie, technologię oraz standard Lokalu i Budynku. -----
 4. Deweloper planuje na nieruchomości sąsiedniej - działce gruntu nr 89/12 objętej księgą wieczystą WA2M/00334341/3, obciążonej opisaną w § 2 służebnością gruntową – budowę altan gospodarczych służących w szczególności umiejscowieniu pojemników na odpady komunalne, lokalizację stojaków rowerowych, a także podejmowanie innych działań zmierzających do urządzenia terenu zielonego. Zmiana usytuowania pomieszczenia na śmietnik w stosunku do projektu budowlanego według Dewelopera nie stanowi zmiany istotnej w rozumieniu prawa budowlanego, wymagającej zmiany Pozwolenia na Budowę. Odbiór śmieci będzie odbywał się poprzez Nieruchomość. -----
 5. Deweloper dopuszcza możliwość wprowadzenia przez Nabywcę, za dodatkową opłatą, ograniczeń lub zmian zakresu rzeczowego robót w Lokalu po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu z Deweloperem ich zakresu i pod warunkiem, że propozycje zostaną zgłoszone Deweloperowi z odpowiednim wyprzedzeniem przed wykonaniem robót, których zmiany te miałyby dotyczyć. Zakres ograniczeń lub zmian może obejmować likwidację lub wybudowanie ścianek działowych, przebudowę instalacji elektrycznych, wodnych albo sanitarnych, pod warunkiem jednak, że zmiany są prawnie i technicznie dopuszczalne i nie wpłyną na terminowość realizacji robót. -----
 6. Strony oświadczają, że rzeczywista powierzchnia Lokalu, określona będzie na podstawie obmiaru powykonawczego, o którym mowa w § 2 ust. 3 pkt 13) Umowy, a ewentualna różnica pomiędzy powierzchnią rzeczywistą a powierzchnią projektową, wskazaną w niniejszej Umowie, zostanie rozliczona na żądanie Nabywcy lub Dewelopera przed podpisaniem Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu (chyba, że wynika ona z wprowadzenia zmian, o których mowa w ust. 5 powyżej). Różnica w Cenie za Lokal, wynikająca z ewentualnej różnicy w powierzchni Lokalu, będzie równa iloczynowi liczby metrów, o którą zmieniła się powierzchnia Lokalu oraz ceny za 1 m² Lokalu wskazanej w § 5 ust. 1. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu przekraczającej 2%, Nabywca może odstąpić od umowy na podstawie § 8 ust. 7 Umowy. -----

§ 5

1. Strony ustalają całkowitą cenę za Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z balkonu oraz z terenu zielonego na kwotę złotych brutto, zwaną dalej „Cena”. -----

Określona powyżej Cena zawiera: cenę Lokalu w kwocie ... zł brutto (co stanowi iloczyn powierzchni ... metrów kwadratowych oraz kwoty w wysokości złotych brutto), cenę przynależnej do Lokalu komórki lokatorskiej w kwocie ... zł brutto (co stanowi iloczyn powierzchni ... metrów kwadratowych komórki lokatorskiej oraz kwoty w wysokości złotych brutto) oraz wynagrodzenie za ustanowienie na rzecz Nabywcy prawa do wyłącznego korzystania z terenu zielonego w wysokości (.....) zł brutto¹³. ----

2. Cena zawiera podatek od towarów i usług, dalej zwany „**podatkiem VAT**”, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, tj. według stawki 8% (osiem procent). W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu, Deweloper może doręczyć Nabywcy pisemne, pod rygorem nieważności, oświadczenie o zmianie Ceny o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli Deweloper doręczy Nabywcy oświadczenie o wzroście Ceny zgodnie z postanowieniami zdania poprzedniego, to Nabywca, najpóźniej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia mu tego oświadczenia, jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od Umowy w ww. terminie, to uznaje się, że Cena ulega podwyższeniu o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT. -----
3. Strony ustalają, że Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę poprzez dokonanie wpłat na ewidencyjne konto Nabywcy przypisane mu na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego o numerze [...] prowadzone przez, zwane „**Kontem Nabywcy**”, zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w prospekcie informacyjnym. -----
4. Strony ustalają, że Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę w następujących terminach:---
 - 1) kwota stanowiąca opłatę rezerwacyjną w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej została zapłacona przez Nabywców na rachunek bankowy Dewelopera nr oraz Deweloper przekaże tę kwotę na wskazane w ust. 3 Konto Nabywcy najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy ¹⁴; -----
 - 2) kwota zostanie zapłacona w terminie do dnia roku wobec zakończenia I etapu/ Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
 - 3) kwota zostanie zapłacona w terminie do dnia roku wobec zakończenia II etapu/ Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
 - 4) kwota zostanie zapłacona w terminie do dnia roku wobec zakończenia III etapu/ Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 5) kwota zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera na piśmie lub innym trwałym nośniku (w tym poprzez pocztę elektroniczną) informacji o zakończeniu IV etapu realizacji Przedsięwzięcia

¹³ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, o ile do lokalu będzie przynależała komórka lokatorska lub Nabywca będzie równocześnie nabywał prawo do korzystania z terenu zielonego.

¹⁴ Zapis będzie w Umowie, o ile Strony zawrą Umowę Rezerwacyjną

Deweloperskiego/ kwota zostanie zapłacona w terminie do dnia roku wobec zakończenia IV etapu/.... Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

- 6) kwota zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera na piśmie lub innym trwałym nośniku (w tym poprzez pocztę elektroniczną) informacji o zakończeniu V etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- 7) kwota zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera na piśmie lub innym trwałym nośniku (w tym poprzez pocztę elektroniczną) informacji o zakończeniu VI etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 8) kwota zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera na piśmie lub innym trwałym nośniku (w tym poprzez pocztę elektroniczną) informacji o zakończeniu VII etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ¹⁵ -----

Poszczególne etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego przedstawia Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarty w prospekcie informacyjnym.

Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że do chwili obecnej Deweloper zrealizował etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

5. Za datę zapłaty na rzecz Dewelopera przez Nabywcę należności wynikającej z Umowy uznaje się dzień wpływu tej należności na wskazane w ust. 3 powyżej Konto Nabywcy. --
6. Deweloper będzie wystawiać Nabywcy faktury dokumentujące częściowe wpłaty dokonywane na podstawie Umowy, po zwolnieniu środków przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rachunek Dewelopera. -----
7. Deweloper ma prawo obciążyć Nabywcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności należnych Deweloperowi kwot wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że łączna kwota ww. odsetek nie może przekraczać kwoty stanowiącej 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny. -----
8. W związku z prowadzeniem przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper uiszcza składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy (dalej „**Fundusz**”). Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej, która zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, wynosi 0,45% (czterdzieści pięć setnych procenta) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę albo wartości wpłaty dokonanej

¹⁵ Ilość rat, ich wysokość jest i ostateczna treść uzależniona od ustaleń Stron.

przez Dewelopera (w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy) na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Składka na Fundusz jest należna od dnia dokonania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na Konto Nabywcy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.

9. W przypadku gdy bank hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity Dz.U. 2023, poz. 110) udzieli Nabywcy kredytu na zakup Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, to Nabywca zobowiązuje się: -----
- a) poinformować Dewelopera o tym fakcie przed złożeniem do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydziału Ksiąg Wieczystych, prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, wniosku o wpis roszczenia, o którym mowa w art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, -----
 - b) dostarczyć Deweloperowi kopię wniosku, o którym mowa w pkt a) powyżej nie później niż następnego dnia po złożeniu powyższego wniosku do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych; doręczenie powyższej kopii może mieć miejsce także za pośrednictwem następującego adresu poczty elektronicznej Dewelopera: biuro@gorska9e.pl w postaci skanu dokumentu w formacie PDF, -----
 - c) nie później niż do dnia podpisania Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu uzyskać i dostarczyć Deweloperowi w oryginale zgodę banku hipotecznego na wykreślenie z księgi wieczystej WA2M/00477590/7 roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu, -----
 - d) w akcie notarialnym obejmującym Umowę Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu ustanowić na Lokalu hipotekę na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu jednocześnie z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu oraz wnieść, aby notariusz sporządzający powyższy akt notarialny dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego w sprawie wpisania powyższej hipoteki do nowozałożonej księgi wieczystej dla Lokalu oraz wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej WA2M/00477590/7 roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie powyższej hipoteki, -----
 - e) w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron lub rozwiązania Umowy przez Strony uzyskać i dostarczyć Deweloperowi w oryginale, zgodę banku hipotecznego na wykreślenie z księgi wieczystej WA2M/00477590/7 roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz

hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej, jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu. -----

§ 6

1. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Deweloper zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Nabywcę. -----
2. Strony zobowiązane są przystąpić do odbioru Lokalu po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, jednakże nie później niż do dnia **14.08.2026r.** (czternastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), przy czym dokładny termin odbioru Lokalu zostanie wyznaczony przez Dewelopera na piśmie z co najmniej 7-dniowym (siedmiodniowym) wyprzedzeniem. -----
3. Strony ustalają, że odbiór Lokalu, zwany dalej „**Odbiorem Lokalu**”, może nastąpić wyłącznie po uiszczeniu przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości Ceny. W przypadku opóźnienia Nabywcy w uiszczeniu na rzecz Dewelopera Ceny lub raty Ceny, odbiór Lokalu nastąpi po uiszczeniu zaległej kwoty wraz z należnymi Deweloperowi odsetkami określonymi w §5 ust. 7 Umowy. -----
4. Odbiór Lokalu będzie odbywał się w obecności Nabywcy lub osoby upoważnionej na piśmie przez Nabywcę i w obecności Dewelopera lub osoby upoważnionej na piśmie przez Dewelopera. -----
5. Z Odbioru Lokalu sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. Protokół ten będzie dalej zwany „**Protokołem Odbioru Lokalu**”. W wyznaczonym zgodnie z ust. 2 powyżej, terminie odbioru Lokalu, Strony zobowiązane są podpisać Protokół Odbioru Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę Lokalu w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----
6. Deweloper jest zobowiązany, najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Lokalu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku, informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Oświadczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim Deweloper ma prawo złożyć do treści Protokołu Odbioru Lokalu. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie wskazanym zdaniu poprzednim, uważa się, że uznał wady. -----
7. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Lokalu usunąć uznane wady Lokalu. -----
8. Jeżeli Deweloper, pomimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad Lokalu w terminie wskazanym w ust. 7, wskazuje Nabywcy inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
9. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 8 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie

- wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
10. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru Lokalu. -----
 11. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 10 nie wpływa na bieg terminu, o którym mowa w § 8 ust. 3 poniżej. -----
 12. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru Lokalu, stosuje się przepisy ust. 7 – 9 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, Nabywca może odstąpić od umowy. -----
 13. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 4 – 10 powyżej. ---
 14. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.-----
 15. Bieg terminu, o którym mowa w § 8 ust. 3 poniżej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 14 powyżej. -----
 16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 14 powyżej, istnienia wady istotnej, Nabywca może odstąpić od Umowy. -----
 17. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----
 18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. -----
 19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru Lokalu do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 6 - 9 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 6 i 7, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
 20. Jeżeli w Protokole Odbioru Lokalu stwierdzone zostaną wady Lokalu, to Nabywca zobowiązany jest udostępnić Lokal Deweloperowi w celu usunięcia uznanych przez Dewelopera wad. -----

21. Od momentu wydania Lokalu, Nabywca zobowiązany jest pokrywać koszty zużycia mediów w Lokalu oraz ponosić koszty związane z utrzymaniem Lokalu oraz nieruchomości wspólnej.-----
22. Z chwilą odbioru, Nabywca może przystąpić do wykonywania prac wykończeniowych Lokalu. Nabywca zobowiązany jest zachować szczególną dbałość o nieruchomość wspólną w trakcie prowadzonych prac, jak i przeprowadzki. Nabywca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe poza Lokalem wynikające z wykonywania prac wykończeniowych, w tym także poprzez osoby trzecie działające na zlecenie Nabywcy. ---
23. Strony dopuszczają zawarcie umowy, której przedmiotem będzie wykonanie zmian lokatorskich w Lokalu. -----

§ 7

Zawarcie Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera zaświadczeń o samodzielności lokali oraz wypisów z rejestru (kartoteki) lokali dla wszystkich lokali w Budynku wybudowanym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jednakże nie później niż do dnia **01.09.2026r.** (pierwszego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku). W celu uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie ustalają, że Deweloper nie jest zobowiązany do zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu przed zapłatą przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości Ceny, jak również przed dokonaniem przez Nabywcę Odbioru Lokalu. Dokładny termin zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zostanie wskazany przez Dewelopera na piśmie z co najmniej 7-dniowym (siedmiodniowym) wyprzedzeniem, a Strony zobowiązane są w tym terminie zawrzeć Umowę Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu. -----

§ 8

1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy: -----
 - 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o ochronie praw nabywcy; -----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy; -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o ochronie praw nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; -----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----

- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy; -----
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa § 2 ust. 6 pkt 10) Umowy; -----
 - 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy (przy czym Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką w chwili zawierania Umowy),
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, to jest w przypadku upadłości Banku, niepoinformowania Nabywcy przez Dewelopera w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem (lub inną kasą), na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i nieprzekazania oświadczenia tego innego banku lub tej innej kasy, o którym mowa w § 2 ust. 6 pkt 11) Umowy, -----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 6 ust. 12 Umowy; -----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 6 ust. 16 Umowy; -----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu zastrzeżonej w Umowie kary umownej za okres opóźnienia. -----
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu Nabywcy środków zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 6 pkt 12) Umowy. -----
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----
 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, to jest informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r.

- poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego tego Dewelopera. -----
7. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu pomiędzy obmiarem powykonawczym, wykonanym zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 13) Umowy a planowaną powierzchnią wskazaną w niniejszej Umowie, wyniesie więcej niż 2 % (o ile nie wynika to z wprowadzenia zmian, o których mowa w § 4 ust. 5 Umowy). W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania informacji o rzeczywistych wymiarach Lokalu, wynikających z obmiaru powykonawczego. -----
 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----
 9. Strony ustalają, że Nabywcy przysługuje kara umowna za opóźnienie Dewelopera w wydaniu Lokalu Nabywcy w terminie wskazanym w §6 ust. 2 powyżej lub za opóźnienie w przeniesieniu na rzecz Nabywcy własności Lokalu w terminie wskazanym w §7 powyżej w wysokości odsetek ustawowych liczonych od Ceny, z zastrzeżeniem, że łączna kwota ww. kary umownej nie może przekraczać kwoty stanowiącej 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny. -----
 10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia wskazanego w ust. 1 pkt 7) – 12) oraz powyżej, Deweloper jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny. -----
 11. Zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w 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. -----
 12. Zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy zgodnie z art. 43 ust.8 Ustawy o ochronie praw nabywcy Nabywca jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny. -----
 13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
 14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić w formie pisemnej

- z podpisem notarialnie poświadczonym, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu. Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, najpóźniej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera. -----
15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Konta Nabywcy najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy. -----
16. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera po odbiorze Lokalu, Nabywca zobowiązany jest zwrócić Deweloperowi Lokal w stanie, w jakim Lokal został wydany Nabywcy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odstąpienia od Umowy. -----
17. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 18, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Konta Nabywcy najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy oraz doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
18. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera po odbiorze Lokalu, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Konta Nabywcy w terminie wskazanym odpowiednio w ust. 17 powyżej, jednakże po wcześniejszym zwrotnym wydaniu Deweloperowi Lokalu. -----
19. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
20. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej Umowy, Deweloper wystawi fakturę korygującą dotyczącą dokonanych wpłat, nie później niż siódmego dnia od dnia odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej Umowy. -----

§ 9

1. W umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu zlokalizowanego w Budynku oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie określony w trybie art. 18 Ustawy o Własności Lokali sposób zarządu nieruchomością wspólną. -----
2. Zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez podmiot wskazany w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku, za wynagrodzeniem, które określone zostanie w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną. -----

3. Oprócz wynagrodzenia wskazanego w ust. 2 Nabywca zobowiązany będzie za okres od dnia wydania Lokalu ponosić wydatki związane z utrzymaniem Lokalu i uczestniczyć w pozostałych kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym w szczególności ponosić wydatki na remonty, bieżącą konserwację, opłaty za zużyte media w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne (chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali) oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a także proporcjonalną część opłaty z tytułu służebności, o której mowa w § 2 ust. 5 pkt 3) Umowy. -----

§ 10

1. Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu wyrazi zgodę na łączenie bądź dzielenie lokali posiadanych przez Dewelopera wedle uznania Dewelopera oraz udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczeń o ustanowieniu odpowiednich służebności koniecznych do prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości oraz posadowionego na niej Budynku, a także udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z Lokalem - wyliczonej stosownie do art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali, w sytuacji gdy konieczność takiej zmiany zajdzie na skutek dokonania podziału lokali znajdujących się w Budynku, połączenia dwóch lub więcej lokali znajdujących się w Budynku lub korekty błędnie dokonanego pomiaru powierzchni lokalu (lokali); pełnomocnik będzie uprawniony do działania jako druga strona czynności i będzie mógł reprezentować inne strony czynności dokonywanej w imieniu mocodawcy, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników. -----
2. Nabywca oświadcza, że jest mu wiadome, że: -----
- 1) Deweloper może ustanowić na Nieruchomości wskazane w § 2 ust. 5 służebności na rzecz nieruchomości sąsiednich lub dostawców mediów polegające na prawie przechodu, przejazdu, przeprowadzania sieci i urządzeń, a także obciążania innymi prawami w celu zapewnienia należytego funkcjonowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 2) na Budynku, w miejscu wyznaczonym przez projektanta Budynku, mogą zostać zainstalowane klimatyzatory oraz inne urządzenia przeznaczone do obsługi lokali, zlokalizowanych w Budynku; Deweloper będzie uprawniony ustanowić prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, na której będą zainstalowane wyżej wymienione urządzenia, na rzecz poszczególnych właścicieli lokali usługowych, w celu umożliwienia dostępu do tych urządzeń, ich instalacji, konserwacji oraz bieżącej obsługi tych urządzeń, -----
 - 3) na północnej ścianie Budynku, po uzyskaniu zgód właściwych organów administracyjnych, może powstać mural, -----
- oraz wyraża na powyższe zgodę i nie będzie z tego tytułu w przyszłości zgłaszał żadnych roszczeń. -----

3. Nabywca wyraża zgodę: -----
- 1) dokonanie przez Dewelopera dodatkowych podziałów lub połączeń lokali, w wyniku których zmniejszy bądź zwiększy się ostateczna liczba lokali w Budynku, przy czym Przedstawiciel/Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie ponadto uprawnienie do wprowadzania zmian w lokalach niestanowiących przedmiotu Umowy, w szczególności prawo połączenia lub podziału lokali oraz prawo włączenia powierzchni wspólnych do powierzchni lokali niestanowiących przedmiotu Umowy; -----
 - 2) na odłączanie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, innych niż objęty niniejszym aktem, samodzielnych lokali, bez obciążenia roszczeniem przysługującym Nabywcy na podstawie niniejszej Umowy; w przypadku, gdy roszczenie wskazane powyżej zostanie wpisane lub przeniesione do ksiąg wieczystych prowadzonych dla powyżej wskazanych samodzielnych lokali lub działek, na których nie będzie posadowiony Budynek, to Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie tego roszczenia z tych ksiąg wieczystych. -----

§ 11

1. Deweloper oświadcza, że przetwarza dane osobowe Nabywcy zgodnie z Rozporządzeniem 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 (zwane dalej RODO) oraz ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku, poz.1781). -----
2. Nabywca oświadcza, że wyraził zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Dewelopera. Ponadto Nabywca wyraża zgodę na przekazanie jego danych osobowych Bankowi w celu prawidłowej realizacji niniejszej Umowy i Umowy Rachunku Powierniczego. Ponadto Nabywca wyraża zgodę na przekazanie kopii niniejszej Umowy Bankowi. -----

§ 12

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. --
2. W sprawach, które nie zostały uregulowane mocą postanowień niniejszej Umowy, zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza Ustawy o ochronie praw nabywcy, Ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego. -----
3. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie odbywała się na adresy podane na wstępie niniejszej Umowy, w tym adresy e-mail, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej. -----
4. Nabywca zobowiązuje się do powiadomienia Dewelopera na piśmie o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania takiej zmiany. -----

§ 13

Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem niniejszej Umowy oraz złożeniem wniosku o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponoszą Deweloper i Nabywca w częściach równych. -----

§ 14

1. Strony wnoszą, aby notariusz - działając na podstawie art. 79 pkt 8a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1001 ze zm.) - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: --
- wpis w dziale III księgi wieczystej WA2M/00477590/7 roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy na rzecz Nabywcy (.....) o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu nr i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, na warunkach określonych w Umowie.
2. Strony wnoszą ponadto, aby notariusz przesłał do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych wypis niniejszego aktu notarialnego wraz z kopią prospektu informacyjnego i załączników do tego prospektu.-----
3. Notariusz poinformował Stawających o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----
4. Od powyższego wniosku została pobrana *gotówką/przelewem od Nabywcy oraz gotówką/przelewem od Dewelopera* opłata sądowa w kwocie 150,00 zł na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 1228 ze zm.). -----
Powyższa opłata sądowa zostanie zarejestrowana pod numerem Repertorium A właściwym dla wniosku o wpis w księdze wieczystej-----
5. Notariusz poinformował, że od czynności notarialnej złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej zostaną pobrane: -----
 - 1) taksa notarialna - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) zł
 - 2) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2027 roku, poz. 775 ze zm.) wg stawki 23% zł
6. Pobrano: -----
 - 1) taksa notarialna - na podstawie § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) zł

- 2) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) wg stawki 23% zł

§ 15

1. Strony oświadczają, że uzgodniły niżej wymienione zmiany w stosunku do doręzonego Nabywcy w dniu [...] roku prospektu informacyjnego:-----

a. [...]; -----

b. [...]; -----

c. [...];-----

Nabywca niniejszym wyraża zgodę na włączenie wyszczególnionych wyżej zmian do prospektu informacyjnego do treści niniejszej Umowy oraz oświadcza, że jest świadomy, że wyszczególnione wyżej zmiany do prospektu informacyjnego mają dla niego charakter wiążący.¹⁶ -----

2. Strony zgodnie oświadczają, że uzgodniły niżej wyszczególnione zmiany w stosunku do treści wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do prospektu informacyjnego, doręzonego Nabywcy w dniu [...] roku:-----

a. [...]; -----

b. [...]; -----

c. [...];-----

Nabywca niniejszym wyraża zgodę na włączenie wyszczególnionych wyżej zmian do załącznika do prospektu informacyjnego - wzoru umowy deweloperskiej do treści niniejszej Umowy oraz oświadcza, że jest świadomy, że wyszczególnione wyżej zmiany do załącznika do prospektu informacyjnego - wzoru umowy deweloperskiej mają dla niego charakter wiążący.¹⁷ -----

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

¹⁶ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce.

¹⁷ Postanowienie znajdzie się w Umowie Deweloperskiej, jeżeli sytuacja w nim opisana będzie miała miejsce.