
AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące jedenastego roku (.....-2011) przede mną,, notariuszem w Warszawie, w Kancelarii mojej przy ulicy, stawili się: -----

1. Przedstawicielka SIM „URSYNÓW”, zamieszkała w, legitymująca się dowodem osobistym numer, PESEL:, działająca w imieniu i na rzecz **Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie** (pod adresem: ulica Jastrzębowskiego nr 22, 02-786 Warszawa, REGON: 014935576, NIP: 951-19-10-707), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numerem **KRS 0000092715**, stosownie do okazanego przy niniejszym akcie odpisu aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców wydanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego Oddział w Warszawie, według stanu na dzień 23 sierpnia 2010 roku – jako Pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Spółdzielni aktem notarialnym, sporządzonym przez Wieńczysławę Cubała, notariusz w Warszawie w dniu 16 września 2009 roku, Repertorium A nr 17534/2009, którego wypis okazała przy niniejszym akcie, zwana w treści aktu również „Przedstawicielką SIM „URSYNÓW””, -----

2. dane Nabywcy: imiona, nazwisko, stan cywilny, adres, seria i nr dowodu osobistego (ew.paszportu), PESEL, NIP. -----

Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś stan cywilny i NIP wymienionego pod pkt 2) - na podstawie oświadczenia. -----

Przedstawicielka SIM „URSYNÓW” zapewniła, iż do chwili obecnej nie zaszły jakiegokolwiek okoliczności wyłączające jej uprawnienia do reprezentacji powołanej w komparcji aktu osoby prawnej przy czynności prawnej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym oraz, że udzielone jej, opisane w komparcji aktu pełnomocnictwo nie zostało odwołane. -----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO WYBUDOWANIA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO ORAZ USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO I JEGO SPRZEDAŻY

§ 1. Przedstawicielka Spółdzielni oświadczyła, iż w prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej Kw.Nr WA2M/00445036/3 (litera „W” litera „A” dwa litera „M” łamane przez zero zero czterysta czterdzieści pięć tysięcy trzydzieści sześć łamane przez trzy) reprezentowana przez nią Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie wpisana jest jako użytkownik wieczysty do dnia dziewiętnastego grudnia dwa tysiące dziewięćdziesiątego szóstego roku (19.12.2096) gruntu będącego własnością Miasta Stołecznego Warszawy, stanowiącego działkę nr ew. 18/2 (osiemnaście łamane przez dwa) z obrębu 1-10-22 (jeden – dziesięć – dwadzieścia dwa), obszaru 10480m² (dziesięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt metrów kwadratowych), położoną w m.st.Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Płaskowickiej, na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 1997 roku, sporządzonego przez Zenona Marmaja, notariusza w Warszawie, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 8738/97, dokumentującego umowę ustanowienia użytkowania wieczystego i ustanowienia hipoteki oraz uchwały nr 4 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z dnia 9 grudnia 1998 roku w sprawie podziału Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.-----

Powyższe oświadczenie potwierdza, okazany przy niniejszym akcie, odpis zwykły z wymienionej księgi wieczystej Kw.Nr WA2M/00445036/3, wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozyturę w Warszawie według stanu z dnia 20 stycznia 2011 roku godz. 09:08, z którego ponadto wynika, że: -----

a/ w dziale I-O widnieją wzmianki o wnioskach: Dz.Kw./WA5M/21416/10/1 i Dz.Kw./WA5M/21415/10/1 zamieszczone w dniu 30 grudnia 2010 roku,-----

b/ w dziale I-SP – „Spis praw związanych z własnością” wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: „każdoczesnemu właścicielowi budynku i użytkownikowi wieczystemu działki gruntu nr ew.18/2 – opisaney w niniejszej księdze wieczystej – przysługuje nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu (w tym drogi pożarowej) i przechodu, w ramach wewnętrznej drogi lokalnej łączącej uliczkę odbarczającą, równoległą do Alei KEN z ulicą Wasilkowskiego, jak również polegającą na swobodnym i nieskrępowanym prawie dostępu mieszkańców przyszłej wspólnoty

mieszkańcowej przy Al.KEN nr 51 do terenów zielonych zagospodarowanych przy budynku mieszkalnym przy Al.KEN nr 53, w częściach obejmujących obszar ogrodzony”, -----

b/ w dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” wpisane są: -----

- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne i na czas nieograniczony prawo użytkowania na rzecz STOEN Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji m.st.Warszawy z siedzibą w Warszawie, Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Oddział Gazownia Warszawska na działkach: 18/1 (osiemnaście łamane przez jeden) opisanej w Kw.Nr WA2M/00334360/2 (litera „W” litera „A” dwa litera „M” łamane przez zero zero trzysta trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt łamane przez dwa), 18/2 (osiemnaście łamane przez dwa) opisanej w Kw.Nr WA2M/00445036/3 – zgodnie z treścią §2 oświadczenia o ustanowieniu praw użytkowania, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie w dniu 28 września 2006 roku, za numerem Repertorium A 17580/2006, -----
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki gruntu nr ew.18/1 (opisanej w księdze wieczystej Kw.Nr WA2M/00334360/2) ustanowiona na czas nieoznaczony, polegająca na swobodnym i nieskrępowanym prawie dostępu mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej „Pod Brzozami I” do terenów zielonych zagospodarowanych przy budynku mieszkalnym przy Alei Komisji Edukacji Narodowej nr 51 w częściach obejmujących obszar ogrodzony – na podstawie oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Wieńczysławę Cubałą, notariusza w Warszawie w dniu 10 grudnia 2007 roku, za numerem Repertorium A 24147/2007, -----
- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie – prawo korzystania z części nieruchomości poprzez uprawnienie do całodobowego dojazdu i dostępu uprawnionych przedstawicieli podmiotu w celu prowadzenia eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji i rozbudowy sieci; przedmiotem wykonywania tego prawa jest pas gruntu o szerokości 3m (trzech metrów) nad przyłączami i sieciami cieplnymi na części działki nr ew.18/2, położonej w obrębie 1-10-22 oraz pomieszczenia węzłów cieplnych przy Alei Komisji Edukacji Narodowej nr 51 – na podstawie oświadczenia o ustanowieniu praw użytkowania, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Wieńczysławę Cubałą,

notariusza w Warszawie w dniu 23 czerwca 2008 roku, za numerem Repertorium A 19921/2008,-----,

- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz RWE STOEN Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – prawo korzystania z części nieruchomości poprzez uprawnienie do całodobowego dojazdu i dostępu uprawnionych przedstawicieli podmiotu w celu prowadzenia eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji i rozbudowy sieci; przedmiotem wykonywania tego prawa jest pas gruntu o szerokości 1,5m (półtora metra) na terenie działki nr ew.18/2 położonej w obrębie 1-10-22 – na podstawie powołanego wyżej oświadczenia o ustanowieniu praw użytkowania, Repertorium A nr 19921/2008,-----
- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji m.st.Warszawy z siedzibą w Warszawie – prawo korzystania z części nieruchomości poprzez uprawnienie do całodobowego dojazdu i dostępu uprawnionych przedstawicieli podmiotu w celu prowadzenia eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji i rozbudowy sieci; przedmiotem wykonywania tego prawa jest pas gruntu o szerokości 3m (trzech metrów) nad przyłączami i sieciami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej na części działki nr ew.18/2, położonej w obrębie 1-10-22 oraz pomieszczenia przyłączy wodociągowych – na podstawie powołanego wyżej oświadczenia o ustanowieniu praw użytkowania, Repertorium A nr 19921/2008,-----
- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – prawo korzystania z części nieruchomości poprzez uprawnienie do całodobowego dojazdu i dostępu uprawnionych przedstawicieli podmiotu w celu prowadzenia eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji i rozbudowy sieci; przedmiotem wykonywania tego prawa jest pas gruntu o szerokości 3m (trzech metrów) nad przyłączami i sieciami gazowymi na części działki nr ew.18/2, położonej w obrębie 1-10-22 oraz pomieszczenia szybów instalacji gazowej przy Alei Komisji Edukacji Narodowej nr 51 – na podstawie powołanego wyżej oświadczenia o ustanowieniu praw użytkowania, Repertorium A nr 19921/2008,-----
- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne i bezterminowe prawo użytkowania na rzecz RWE STOEN Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – ustanowione na nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, które ma być wykonywane co do niezabudowanych części tej nieruchomości nad

- sieciami elektroenergetycznymi średniego napięcia zlokalizowanymi na terenie działki nr 18/2, co do pasa gruntu o szerokości 1,5 metra (półtora metra) i polegać będzie na prawie korzystania z wyżej opisanej części nieruchomości poprzez uprawnienie do całodobowego dojazdu i dostępu uprawnionego w celu prowadzenia eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń,---
- roszczenia wynikające z zawartych umów zobowiązujących do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, przy czym żadne z tych roszczeń – według zapewnienia Przedstawicielki SIM „URSYNÓW” – nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,-----

c/ w dziale IV – „Hipoteka” wpisane są: -----

- hipoteka umowna łączna zwykła równorzędna ustanowiona na pierwszym miejscu na rzecz Spółdzielczego Banku Ogrodniczego w Warszawie w kwocie 4.000.000,00 zł (cztery miliony złotych) oraz na rzecz DZ Bank Polska SA w Warszawie w kwocie 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych), -----

- hipoteka umowna łączna kaucyjna równorzędna ustanowiona na drugim miejscu na rzecz Spółdzielczego Banku Ogrodniczego w Warszawie do kwoty 4.000.000,00 zł (cztery miliony złotych) oraz na rzecz DZ Bank Polska SA w Warszawie do kwoty 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych). ---

Przedstawicielka Spółdzielni oświadczyła, że: -----

- wyżej wymienione wzmianki o wniosku znajdujące się w dziale I-O księgi wieczystej dotyczą zawiadomienia o zmianach w ewidencji gruntów i budynków wynikających z ujawnienia budynku w księdze wieczystej,-----

- z dniem 17 maja 2010 roku powołany Spółdzielczy Bank Ogrodniczy w Warszawie zmienił nazwę na Warszawski Bank Spółdzielczy, zaś pozostałe dane banku nie uległy zmianie, -----

- hipoteki widniejące w dziale IV księgi wieczystej zostały ustanowione na zabezpieczenie udzielonego w dniu 4 sierpnia 2009 roku na podstawie umowy nr 090/09/0001 kredytu konsorcjalnego, przy czym Przedstawicielka Spółdzielni wyjaśnia, iż banki udzielające tegoż kredytu mocą powołanej umowy wydadzą zezwolenie na bezobciążeniowe odłączanie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej, obejmujące zgodę na utworzenie odrębnej księgi wieczystej dla lokalu nieobciążonego hipoteką na rzecz żadnego z banków, niezwłocznie, nie dłużej jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni, po wpływie 100% (stu procent) ceny ze sprzedaży danego lokalu na rachunek prowadzony w banku kredytującym, -----

- opisane wyżej prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie jest obciążone innymi - poza opisanymi powyżej - ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem praw bądź roszczeń osób trzecich, jakiegokolwiek toczącego się postępowania sądowego, egzekucyjnego ani upadłościowego, -----

- aktem notarialnym sporządzonym w dniu 18 października 2006 roku przez Ewę Joannę Cabałę-Chałupczak, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 18788/2006, dokumentującym ugodę wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na podstawie art.777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie oraz Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „IMIELIN” z siedzibą w Warszawie zawarły ugodę, mocą której zobowiązały się do ustanowienia na czas nieograniczony wzajemnych nieodpłatnych służebności gruntowych parkowania, przejazdu i przechodu drogą dojazdową od ulicy Płaskowickiej do granicy działki nr ew.42 (czterdzieści dwa), to jest drogą usytuowaną po zachodniej stronie działek o numerach ew. 18/1 i 18/2 na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowych w ramach działek o numerach ew. 10/67 (dziesięć przez sześćdziesiąt siedem), 10/48 (dziesięć przez czterdzieści osiem) i 10/47 (dziesięć przez czterdzieści siedem), -----

- reprezentowana przez nią Spółdzielnia nie zalega z zapłatą podatków i należności, do których mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 roku Nr 8, poz.60 ze zm.),-----

- przedmiotem działalności wymienionej Spółdzielni jest między innymi budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali, zgodnie z §4 ust.2 pkt 1 jej Statutu. -----

Przedstawicielka Spółdzielni oświadczyła, że na opisanej wyżej działce gruntu nr ew. 18/2 Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie prowadzi inwestycję budowlaną polegającą na wybudowaniu budynku wielorodzinnego z podziemnym garażem wielopoziomowym, usługami w poziomie parteru, drogą lokalną wzdłuż ulic: Płaskowickiej i Al.KEN i to zgodnie z ostateczną Decyzją nr 1026/A/URN/2007, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przez Zastępcę Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w dniu 20 grudnia 2007 roku, znak: AM-BK/7353/641/07/MO, obejmującą zatwierdzenie projektu budowlanego oraz udzielenie pozwolenia na budowę.-----

„Nabywca” oświadczył, że zapoznał się z projektem niżej opisanego lokalu użytkowego oraz z projektem budynku, w którym znajduje się tenże lokal, a także z projektem otoczenia budynku i nie zgłasza do tych projektów żadnych uwag, a ponadto oświadczył, iż znane jest mu położenie oraz stan prawny i faktyczny opisanej wyżej nieruchomości. -----

§ 2.1. Przedstawicielka SIM „URSYNÓW” w imieniu Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie oświadcza, iż SIM „URSYNÓW” **zobowiązuje się** w terminie najpóźniej **do dnia 31 sierpnia 2011 roku** na opisanej w §1 niniejszego aktu działce gruntu nr ew. 18/2 **wybudować** budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnym garażem wielopoziomowym i usługami w poziomie parteru, oznaczony nazwą „Pod Brzozami II”, położony w Warszawie przy Alei Komisji Edukacji Narodowej nr 51 (pięćdziesiąt jeden), zgodnie z powołaną w §1 niniejszego aktu decyzją o pozwoleniu na budowę, obowiązującymi normami oraz zatwierdzoną dokumentacją projektową, a ponadto **zobowiązuje się uzyskać** w tymże terminie prawomocną decyzję administracyjną o pozwoleniu na użytkowanie opisanego wyżej budynku, w którym to budynku na parterze, znajdować się będzie między innymi lokal niemieszkalny - użytkowy o oznaczeniu tymczasowym o powierzchni użytkowejm² zaznaczony na planie sytuacyjnym i rzucie lokalu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego aktu. -----

2.2. Przedstawicielka Spółdzielni oświadcza, iż sprzedająca Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia powstałe nie z jej winy w rozumieniu art.471 Kodeksu cywilnego, w tym w szczególności nie ponosi odpowiedzialności za niedotrzymanie terminu przekazania budynku do eksploatacji, jeżeli wstrzymanie procesu inwestycyjnego nastąpi na skutek prawomocnego orzeczenia sądowego lub postanowienia właściwego organu z powodów od Spółdzielni niezależnych. -----

2.3. Strony zgodnie oświadczają, iż Spółdzielnia ma prawo dokonywania zmian w projekcie budynku -----

§ 3.1. Przedstawicielka SIM „URSYNÓW” w imieniu Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie **zobowiązuje się** w terminie 3 (trzech) miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie budynku, to jest w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2011 roku **ustanowić odrębną własność** lokalu niemieszkalnego - użytkowego opisanego w §2 niniejszego aktu o oznaczeniu tymczasowym oraz **sprzedać „Nabywcy”** wyżej opisany lokal niemieszkalny - użytkowy wraz ze związanym z tymże lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 18/2 oraz

części budynku i urządzenia, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w tym budynku, ustalonym zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali, zaś „Nabywca” **zobowiązuje** się na ustanowienie odrębnej własności wyżej opisanego lokalu niemieszkalnego - użytkowego **wyrazić zgodę** i lokal ten wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w wyżej określonym terminie **kupić**.-----

3.2. Przedstawicielka SIM „URSYNÓW” w imieniu Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie oświadcza, iż do niektórych lokali znajdujących się na parterze budynku będą przylegały ogródki, które będą stanowiły element powierzchni wspólnej, jednakże każdorazowy właściciel takiego lokalu będzie miał prawo, z wyłączeniem innych właścicieli lokali, wyłącznego posiadania i korzystania z przyległego do tego lokalu ogródka oraz że do niektórych lokali będą przylegały tarasy, co do których każdorazowy właściciel takiego lokalu będzie miał prawo, z wyłączeniem innych właścicieli lokali, wyłącznego posiadania i korzystania z przyległego do tego lokalu tarasu.

3.3. Przedstawicielka SIM „URSYNÓW” w imieniu Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się sprzedać wyżej opisany lokal użytkowy wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej - wolny od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, za wyjątkiem opisanych wyżej ograniczonych praw rzeczowych oraz sposobu korzystania z ogródków i tarasów.-----

§ 4.1. Strony ustalają cenę lokalu użytkowego na kwotęzł brutto.-----

4.2. Strony oświadczają, iż cena wymieniona w ust.1 niniejszego paragrafu zawiera podatek od towarów i usług (VAT), według stawki obowiązującej na dzień powstania obowiązku podatkowego, o którym mowa w art.19 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U.Nr 54, poz.535 ze zm.).-----

4.3. „Nabywca” oświadczył, że przed zawarciem niniejszej umowy uiszczył Sprzedającej Spółdzielni na poczet wyżej określonej ceny lokalu użytkowego kwotę zł brutto, a **Przedstawicielka SIM „URSYNÓW”** w imieniu Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie wpływ powyższej kwoty na rachunek bankowy reprezentowanej Spółdzielni niniejszym potwierdza; strony postanawiają, iż kwota ta stanowić będzie zadatek o skutkach określonych w art.394 kodeksu cywilnego. -----

4.4. „Nabywca” zobowiązuje się uiścić pozostałą do zapłaty część umówionej ceny lokalu użytkowego, to jest kwotę zł brutto w formie przelewów bankowych dokonanych na prowadzony przez Warszawski Bank Spółdzielczy w Warszawie rachunek bankowy Sprzedającej Spółdzielni o numerze: 56 8015 0004 0191 5914 2090 0002 w następujących częściach i terminach: -----

- a) I rata – 70% ceny, to jest kwotę zł - w terminie do 7 dni ---
- b) II rata – 20 % ceny, to jestzł - w terminie do dnia 31.03.2011 roku
- c) III rata – 10% ceny, to jest zł – w terminie do dnia 31.05.2011 roku-----

4.5. Strony oświadczają ponadto, że kwoty zadatku i wniesionych kolejnych rat wskazane w ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu zostaną zaliczone na poczet ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej. -----

§ 5.1. Strony uzgadniają, iż: -----

- a/ określone powyżej terminy wpłat kolejnych części ceny obowiązują Nabywcę bez wystosowywania przez Sprzedającą Spółdzielnię dodatkowych wezwań do zapłaty, -----
- b/ za dzień zapłaty uważać się będzie dzień wpływu kwot na wyżej wskazany rachunek bankowy Spółdzielni,-----
- c/ w przypadku opóźnienia w zapłacie poszczególnych części ceny Sprzedająca Spółdzielnia będzie naliczać i pobierać odsetki według stopy ustawowej, obowiązującej w okresie opóźnienia. -----

5.2. Strony oświadczają, iż wysokość ostatniej raty ceny, wymienionej w § 4 ust.4 pkt c) będzie zmieniona przez Sprzedającą Spółdzielnię w przypadku korekty wynikającej ze zmiany powierzchni lokalu, przy czym o zmianie tej Spółdzielnia zawiadomi Nabywcę na piśmie z trzydziestodniowym wyprzedzeniem.

§ 6.1. Strony postanawiają, iż przy prowadzeniu prac wykończeniowych Nabywca będzie stosować właściwe przepisy Prawa budowlanego, przepisy i normy sanitarne, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowe, a także przestrzegać ustaleń „Regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach”, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. -----

6.2. Strony uzgadniają, iż:-----

- a/ określona w §2 ust.1 niniejszego aktu powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu użytkowego obliczona została na podstawie projektu wykonanego zgodnie z Polską Normą numer PN-70/B-02365, to jest w świetle ścian w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy), -----
- b/ po wybudowaniu lokalu w stanie surowym zostanie przeprowadzona inwentaryzacja i ustalona ostateczna powierzchnia lokalu, a inwentaryzacja ta przeprowadzona będzie zgodnie z przytoczoną wyżej Polską Normą, -----
- c/ ustalona powierzchnia lokalu będzie podstawą do otrzymania zaświadczenia o samodzielności lokalu i ustalenia wysokości związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej. -----

6.3. Strony postanawiają, iż ostateczna cena lokalu użytkowego ustalona zostanie nie później niż w dniu zakończenia realizacji inwestycji, a jeżeli powstanie różnica pomiędzy ceną określoną w §4 ust.1 niniejszego aktu a ceną ostateczną, to wówczas: -----

- a/ w przypadku, gdy kwota wpłacona przez Nabywcę jest niższa od kwoty ceny ostatecznej - Nabywca jest zobowiązany do wpłaty brakującej kwoty w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia otrzymania od Spółdzielni pisemnego zawiadomienia, -----
- b/ w przypadku, gdy kwota wpłacona przez Nabywcę jest wyższa od kwoty ceny ostatecznej – Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia zakończenia budowy, po podpisaniu przez Nabywcę w siedzibie Spółdzielni odpowiedniej faktury korygującej. -----

Ponadto strony ustalają, iż za opóźnienie w wypłatach, o których mowa w niniejszym ustępie, każdej ze stron należą się odsetki ustawowe, a do obowiązków stron w tym zakresie odpowiednio stosuje się przepisy §5 ust.1 niniejszego aktu, zaś należne stronom ewentualne kwoty płatne będą przelewami bankowymi i to w przypadku kwot należnych sprzedającej Spółdzielni - na jej rachunek bankowy wskazany w §4 ust.4 niniejszego aktu, natomiast w przypadku kwot należnych Nabywcy - na wskazany przez nich na piśmie rachunek bankowy, po podpisaniu przez nich w siedzibie Spółdzielni odpowiedniej faktury korygującej. -----

§ 7. Strony zgodnie ustalają, iż: -----

- a/ w przypadku trwającego dłużej niż 30 (trzydzieści) dni opóźnienia przez Nabywcę w zapłacie kolejnych części ceny, określonych w §4 ust.3 i 4 oraz w §5 ust.2 niniejszego aktu, Sprzedająca Spółdzielnia może

odstąpić od niniejszej umowy, kierując do Nabywcy stosowne oświadczenie woli o odstąpieniu, sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie,-----

- b/ w przypadku rozwiązania umowy, w tym odstąpienia od umowy, o którym mowa w ppkt a/ niniejszego paragrafu, wpłacone przez Nabywcę kwoty na poczet ceny podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, po potrąceniu zadatku w kwocie zł oraz po potrąceniu należnych Spółdzielni odsetek – stosownie do treści §5 ust.1 ppkt c/ niniejszego aktu – i to w terminie dwóch miesięcy, licząc od dnia odstąpienia; zwrot określonych powyżej kwot nastąpi na wskazany przez Nabywcę na piśmie rachunek bankowy, po podpisaniu przez nich w siedzibie Spółdzielni odpowiedniej faktury korygującej,-----
- c/ w przypadku, gdy Spółdzielnia nie przystąpi w terminie określonym w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, Nabywca może odstąpić od tej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni, kierując do Spółdzielni stosowne oświadczenie woli o odstąpieniu, sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie i żądać od Spółdzielni sumy dwukrotnie wyższej niż zapłacony zatek to jest kwoty zł,-----
- d/ w przypadku, gdy Nabywca wpłacił na rachunek bankowy sprzedającej Spółdzielni kwoty wyższe od wymienionych w §4 ust.4 pkt a) i b) niniejszego aktu z przeznaczeniem na pokrycie kolejnej części ceny, do ich zwrotu stosuje się tryb określony w ppkt b/ niniejszego paragrafu.-----

§ 8.1. Strony zgodnie postanawiają, iż lokale użytkowe w budynku położonym przy Alei Komisji Edukacji Narodowej nr 51 będą wykonane w standardzie obejmującym wyposażenie ich w: -----

- a) Roboty budowlane:-----
- okna i drzwi wejściowe – ślusarka aluminiowa z szybami bezpiecznymi,-----
 - przedsionki wejściowe – ślusarka aluminiowa z szybami bezpiecznymi,-----
 - od strony zaplecza okna otwieralno-uchylne – ślusarka aluminiowa, okratowane,-----
 - na ściankach tynki gipsowe III kat. malowane farbą emulsyjną,-----

- na sufitach wygłuszenie wełną mineralną gr. 6 cm, siatka + klej, bez tynku i malowania, -----
- podłogi – szlichta cementowa, -----
- lokale przekazane będą bez: wewnętrznych ościeżnic i skrzydeł drzwiowych, wykończenia podłóg i schodów wewnętrznych (klepka, terakota i.t.p.), okładzin ściennych (boazerie, glazura i.t.p.), stropów podwieszonych, parapetów okiennych oraz balustrad schodów wewnętrznych, -----
- przez lokale mogą przechodzić pod stropem nie obudowane instalacje sanitarne i wentylacyjne związane z innymi częściami budynku, pionowy instalacyjny z kondygnacji wyższych przechodzące przez lokal – obudowane, -----
- wysokość lokali użytkowych w stanie surowym konstrukcji wynosi 3,71 (trzy i siedemdziesiąt jeden setnych) metra, -----

b) Instalacje sanitarne:-----

- instalacje centralnego ogrzewania: rozprowadzenia wykonane z tworzyw sztucznych prowadzonych w warstwach podłogowych od indywidualnych rozdzielaczy lokalowych wyposażone w grzejniki stalowe płytowe i konwektorowe, a w ogrzewanych sanitariatach w grzejniki drabinkowe,-----
- instalacje wodno kanalizacyjne: rozprowadzenia wykonane z tworzyw sztucznych prowadzonych w warstwach podłogowych lub na tynku w zależności od warunków technicznych, zakończone oczkami w miejscach projektowanych przyborów, -----
- lokale przekazane będą bez przyborów sanitarnych (np. zlewozmywak, miska ustępowa z płuczką, umywalka, i.t.p) i osprzętu sanitarnego (np. bateria umywalkowa i zlewozmywakowa, syfon, i.t.p.),-----
- pomiar zużycia mediów będzie obliczany przez indywidualne liczniki ciepła oraz wodomierze usytuowane poza lokalem, ----
- lokal numer U wyposażony jest w wentylację grawitacyjną wspomaganą wentylatorami MF120/5"/ lokal numer U wyposażony jest w wentylację mechaniczną wyciągową,-----

- w lokalach brak instalacji gazowej, -----

c) Instalacje elektryczne: -----

- zasilanie trójfazowe/jednofazowe, instalacje wyposażone w wyłączniki różnicowo – prądowe i nadmiarowe, -----
- instalacja oświetleniowa wyposażona w wyłączniki podtynkowe i zakończona wypustem (bez opraw oświetleniowych), -----
- instalacja gniazd wtykowych zakończona gniazdami podtynkowymi, -----
- instalacja telefoniczna i telewizji kablowej – obie zakończone gniazdami podtynkowymi, -----
- liczniki elektryczne usytuowane w tablicach poza lokalem,

Przydział mocy dla lokalu numer U ... wynosi kW. -----

8.2. Strony zgodnie oświadczają, iż Nabywca będzie ponosić pełne koszty utrzymania jego lokalu oraz koszty utrzymania powierzchni wspólnych począwszy od dnia wydania mu tego lokalu. -----

§ 9. Strony zgodnie postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży zawarte zostaną ustalenia regulujące prawa i obowiązki stron w zakresie ewentualnych wad fizycznych przedmiotów tych umów, a mianowicie: -----

a/ okres rękojmi za wady przedmiotu umowy wynosi trzydzieści sześć miesięcy, z wyłączeniem wszakże urządzeń w instalacjach sanitarnych i elektrycznych, osprzętu (uzbrojenia) instalacji sanitarnych i elektrycznych, malowania zewnętrznego i wewnętrznego, dla których okres ten wynosi 12 (dwanaście) miesięcy, -----

b/ wymienione w ppkt a/ niniejszego paragrafu okresy rękojmi rozpoczynają swój bieg od dnia wydania Nabywcy przedmiotowego lokalu i kończą swój bieg po upływie powyższych terminów rękojmi w dniu odpowiadającym swą datą początkowi terminu, -----

c/ wady i usterki ujawnione w okresie rękojmi będą usuwane przez Sprzedającą Spółdzielnię: -----

- bezzwłocznie po zawiadomieniu jej przez Nabywcę w przypadku:-----
 - awarii sieci uzbrojenia terenu i instalacji w budynkach, -----
 - przecieków wód opadowych i gruntowych do budynków, -----

- usterek powodujących uciążliwości w używaniu lokali, obniżenie sprawności funkcjonowania instalacji lub stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa,-----
- w terminach ustalonych w trakcie komisyjnych przeglądów w każdym roku okresu rękojmi – w przypadku pozostałych wad i usterek.-----

§ 10. Przedstawicielka Spółdzielni oświadcza, iż po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie jest gotowa zarządzać nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 51, a Nabywca oświadcza, iż w wymienionej umowie zarząd powierzony zostanie Sprzedającej Spółdzielni w trybie przepisu art.18 ust.1 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).-----

§ 11. Strony ustalają, iż w trakcie trwania budowy, o której mowa w §2 niniejszego aktu, w związku z tą budową oraz późniejszym użytkowaniem lokali, Sprzedająca Spółdzielnia zawrze umowy z dostawcami energii elektrycznej, ciepłej i wody, zaś Nabywca podpisze umowy w przedmiocie dostawy do jego lokalu energii elektrycznej, gazu oraz sygnału RTV. -----

§ 12. Na podstawie umowy objętej niniejszym aktem stawający **wnoszą** do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej **Kw.Nr WA2M/00445036/3** praw i roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego i jego sprzedaży, wynikających z tej umowy na rzecz „**Nabywcy**”. -----

Wypis aktu notarialnego dokumentującego powołane w komparycji niniejszego aktu pełnomocnictwo Rep.A 17534/2009 został załączony do wniosku zamieszczonego w akcie notarialnym z dnia 25 września 2009 roku, Repertorium A nr 18383/2009 sporządzonego przez Wieńczysławę Cubałę, notariusz w Warszawie.-----

§ 13. Koszty niniejszego aktu, opłatę sądową oraz koszty aktu notarialnego dokumentującego umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i umowę sprzedaży ponosi Nabywca. -----

§ 14. Czynność cywilnoprawna dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649). -----

§ 15. Od aktu należne są opłaty:-----

- taksa notarialna z §§ 3, 5 i §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zmianami) w kwocie -----zł

- 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) w kwocie -----.....zł

- opłata sądowa (wniesiona gotówką w tutejszej Kancelarii przez „**Nabywcę**”) na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 ze zmianami) w kwocie ----- 150,00 zł

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

REGULAMIN
PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W LOKALACH
INWESTYCJI „POD BRZOSAMI II” – Al. KEN 51

Ze względu na konieczność utrzymania właściwego stanu technicznego budynku, a także z uwagi na bezpieczeństwo Nabywców, obie strony zgodnie oświadczają, że przyjmują następujący tryb postępowania:

1. Spółdzielnia informuje, że w momencie przekazania lokalu wyznaczy pracownika zwanego w dalszej treści „administratorem”.
2. Za prace wykończeniowe uważa się roboty budowlane i instalacyjne wykonywane w lokalu po jego protokolarnym wydaniu. Warunkiem podjęcia tych prac jest spisanie protokołu wydania lokalu.
3. Nabywcy ponoszą pełną odpowiedzialność za prowadzenie prac wykończeniowych zgodnie z prawem i odpowiednimi normami budowlanymi i bezpieczeństwa.
4. Rozpoczęcie prac wykończeniowych może nastąpić po uprzednim pisemnym zgłoszeniu tego faktu Spółdzielni z podaniem: (1) daty rozpoczęcia robót, (2) firmy lub nazwy i danych personalnych wykonawcy prac wykończeniowych lub osoby odpowiedzialnej za przebieg tych prac, (3) zakresu prac, (4) planowanego terminu ich zakończenia.
5. Przed położeniem płytek ceramicznych na ścianach i podłogach w łazience i w toalecie należy wykonać szczelną powłokę wodoodporną.
6. Wszystkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania i wentylacji mogą być wykonywane pod warunkiem uprzedniego wykonania przez uprawnioną osobę projektu zmian i zaakceptowaniu tego projektu przez Spółdzielnię, a także wykonania tych prac przez osoby posiadające do tego stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
7. Zabronione jest: (1) naruszanie elementów konstrukcyjnych budynku, (2) ingerowanie w system regulacji instalacji centralnego ogrzewania (*nastawy*), (3) wylewanie do instalacji kanalizacji farb, lakierów, rozpuszczalników, zapraw, klejów i tym podobnych substancji oraz ich roztworów i pozostałości po płukaniu (4) umieszczanie i montowanie reklam, tablic, krat, żaluzji, markiz, anten oraz wszelkich innych urządzeń i elementów powodujących naruszenie elewacji zewnętrznej oraz balkonów i tarasów, chyba że na takie działania uzyskano zgodę Spółdzielni, po wcześniejszym uzyskaniu przez Nabywcę akceptacji projektanta budynku.
8. Osoby działające na zlecenie Nabywców, muszą posiadać stosowne przeszkolenie w zakresie BHP z uwzględnieniem specyfiki wykonywanych robót.
9. Wprowadzenie przez Nabywców zmian w elementach wykończenia lokalu lub w instalacjach powoduje utratę gwarancji na te elementy. W czasie trwania prac wykończeniowych w lokalu, w szczególności przy gipsowaniu i malowaniu, nie należy uruchamiać wentylatorów, które należy zabezpieczyć przed kurzem i pyłem, celem zapobieżenia trwałym uszkodzeniom łożysk w tych urządzeniach.
10. Administrator najpóźniej w dniu rozpoczęcia prac określa miejsce magazynowania odpadów po pracach wykończeniowych, usuwanie odpadów po wyburzeniach odbywa się na koszt Nabywców.
11. Administrator ma prawo kontroli uciążliwości prowadzonych prac wykończeniowych oraz wydawania w tym zakresie poleceń osobom prowadzącym roboty, przy czym niezastosowanie się do nich może spowodować przerwanie prac.
12. Nabywcy zapewniają usunięcie wszelkich pozostałości i śmieci po prowadzonych pracach wykończeniowych z terenu klatek schodowych, dróg transportu materiałów, itp. bezpośrednio po ich zabrudzeniu.

13. Transport materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania prac wykończeniowych może być wykonywany tylko drogami wskazanymi przez administratora, a prowadzący te prace poruszają się po placu budowy drogami wyznaczonymi do tego celu.
14. Prace wykończeniowe mogą być prowadzone w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰ (*za wyjątkiem niedziel i świąt*).
15. Nabywcy niezwłocznie powiadomią administratora o każdej szkodzie powstałej przy wykonywaniu prac wykończeniowych.
16. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody ani też inne następstwa prowadzenia prac wykończeniowych przez osoby otrzymujące zlecenie bezpośrednio od Nabywców.
17. Nabywcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody powstałe przy prowadzeniu prac wykończeniowych.

NABYWCY
SPÓŁDZIELNIA