

Szanowni Państwo,

Niniejszy projekt aktu notarialnego jest chronionymi przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2509). Wykorzystywanie jakichkolwiek postanowień niniejszego projektu bez pisemnej zgody jednego z notariuszy prowadzących tutejszą kancelarię będzie traktowane jako naruszenie ww. ustawy z zastrzeżeniem dochodzenia wszelkich roszczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku gdyby po otrzymaniu tego projektu nie doszło do zawarcia niniejszej umowy w kancelarii notarialnej przy ul. Jastrzębowskiego 24 w Warszawie, a doszło na jego podstawie do zawarcia tej umowy w innej kancelarii notarialnej, to zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473) notariuszowi w kancelarii notarialnej przy ul. Jastrzębowskiego 24 przysługuje wynagrodzenie w wysokości ¼ stawki taksy notarialnej przewidzianej za sporządzenie przedmiotowego aktu.

Repertorium A nr /2023

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (__-__-2023) przede mną _____, notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, stawili się: --

1. _____, PESEL _____, adres: 03-285 Warszawa, ulica Ludwika Kondratowicza nr 37, legitymujący/a się polskim dowodem osobistym _____, („**Przedstawiciel Spółki**”), działający/a w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **SOKRATESA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, (adres: 03-285 Warszawa, ulica Ludwika Kondratowicza nr 37), REGON 365338348, NIP 9721266394, wpisanej pod numerem KRS 0000635566 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego („**Spółka**” lub „**Deweloper**”), zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu - jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 2030/2023 sporządzonym dnia 24 lutego 2023 roku przez Karola Bryła, notariusza w Warszawie, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie dane objęte obowiązkiem wpisu do powyższego Rejestru; ----
2. _____, imię ojca: ____, imię matki: ____, PESEL _____, adres: _____, ulica _____ nr ____, legitymujący/a się polskim dowodem osobistym _____ („**Nabywca**”). -----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane niewynikające z tych dokumentów - na podstawie oświadczeń. -----

Przedstawiciel Spółki oświadcza, że: -----

- zgodnie z § 11 ust. 5 umowy spółki, której tekst jednolity przyjęto uchwałą nr 3 podjętą na Zgromadzeniu Wspólników odbytym w dniu 19 marca 2018 roku i zaprotokołowanym przez Mateusza Rompalskiego, notariusza we Wrocławiu za Repertorium A nr 430/2018, zbywanie przez Spółkę nieruchomości nie wymaga uchwały Wspólników, -----

- do dokonania czynności dokumentowanych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego organu spółki. -----

UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

I UMOWA SPRZEDAŻY

§1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w wykonaniu Umowy Deweloperskiej - Repertorium A nr ____/20__ z dnia ____ 20__ roku („**Umowa Deweloperska**”) oraz, że zobowiązania wynikające z Umowy Deweloperskiej zostały w całości wykonane, a Nabywca zachowuje uprawnienia dotyczące rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.-----

§2.1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że reprezentowana Spółka jest właścicielem lokalu opisanego w § 3 („**Lokal**”), dotychczas niewyodrębnionego z nieruchomości wspólnej położonej w Warszawie, dzielnicy Bielany przy ulicy Sokratesa nr 7, składającej się z działek nr: 243, 251/2, 252/2 i 254/1 o łącznym obszarze 0,5281 ha („**Nieruchomość**” lub „**Nieruchomość Wspólna**”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00143510/6**. -----

W wymienionej księdze wieczystej nr **WA1M/00143510/6**: -----

1) w dziale I-O wpisane są działki nr: 243, 251/2, 252/2 i 254/1 o łącznym obszarze 0,5281 ha z obrębem o numerze 0801 i nazwie 7-08-01, położone w Warszawie, dzielnicy Bielany przy ulicy Sokratesa nr 7, opisane w sposobie korzystania jako B – tereny mieszkaniowe oraz budynek mieszkalny oznaczony adresem – Sokratesa nr 7, z którego wyodrębniono lokale, a ponadto zamieszczona jest wzmianka o wniosku: DZ.KW./WA1M/42481/22/1 – o sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości – złożonym przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990), a ponadto wzmianki o wnioskach – opisane jako wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej kw, przy czym żaden z tych wniosków nie dotyczy Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, -----

2) w dziale I-Spis praw wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia, przejazdu i poprowadzenia mediów, ograniczając jej wykonanie do pasa gruntu w odległości od 95m do 101m od ul. Sokratesa (księga wieczysta powiązana: WA1M/00197301/1) - zgodnie z treścią aktu notarialnego sporządzonego dnia 23 listopada 2007 r. za Rep. A Nr 3409/07, a ponadto zamieszczona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./WA1M/5200/23/1 – o wpis przekształcenia użytkownika wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r., -----

3) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Spółki na podstawie Zaświadczenia wydanego w dniu 7 lutego 2023 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy (znak BM-WWO.6826.5.2023), w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w

prawo własności tych gruntów oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, a ponadto zamieszczone są wzmianki o wnioskach: DZ.KW./WA1M/5200/23/1 o wpis przekształcenia użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2022 r., poz. 1495) oraz wzmianki o wnioskach – wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej kw, z których żaden nie dotyczy Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy,-----

4) w dziale III wpisane są: -----

- ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela nieruchomości objętej KW WA1M/00197301/1 polegająca na prawie położenia kabli służących do zasilenia energetycznego budynku mieszkalnego ze stacji transformatorowej i rozdzielnika prądu (znajdujących się w budynku WPG S.A.) zgodnie z treścią aktu notarialnego zawartego dnia 23.11.2007 r. za Rep. A nr 3403/07, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieokreślony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą RWE Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu położonego wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej kablowej, usytuowanej na działce nr 251 w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, wykopem, przekopem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją i rozbudową urządzeń oraz dołożeniem dodatkowego kabla, a ponadto na zaniechaniu zabudowy na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie tej służebności do pasa gruntu o szerokości 1,5m i długości około 25m, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na: 1) prawie wybudowania linii elektroenergetycznych kablowych SN, nN oraz złącza kablowego nN, w pasie gruntu o długości 11mb, szerokości 6,5mb i powierzchni 71,5m², oznaczonego kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej nr 1 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 2) prawie do korzystania z dwóch zestawów przepustów kablowych, o szerokości 0,9 mb oraz o szerokości 0,7 mb zlokalizowanych w ścianie nośnej Budynku na poziomie minus jeden (-1) Budynku, przeznaczonych pod instalację linii kablowych średniego i niskiego napięcia; przepusty te zostały oznaczone kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej nr 2 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 3) prawie wstępu i korzystania z pomieszczeń użytkowych o powierzchni 11m² usytuowanych na kondygnacji (-1) minus jeden Budynku, przeznaczonych pod instalację miejskiej stacji transformatorowej, oznaczonych kolorem niebieskim na mapie sytuacyjnej nr 1 oraz kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej nr 2, 3, 4 stanowiących załączniki do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 4) prawie wybudowania w Budynku i na elewacji Budynku infrastruktury Telco, to jest kabla antenowego i anteny w celu zapewnienia niezbędnego sygnału GPS, oznaczonych kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej nr 4 i 5 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 5) prawie do korzystania z luku transportowego o szerokości 1,53 mb i długości 2,66 mb oznaczonego kolorem fioletowym na mapie sytuacyjnej nr 1 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 6) prawie do korzystania z przepustu dla kabli do pomiaru stacji transformatorowej, oznaczonego kolorem czarnym na mapie sytuacyjnej nr 1 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, 7)

prawie do korzystania z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów działających na jej rzecz poprzez klatkę schodową zlokalizowaną w Budynku oraz po drodze dojazdowej zlokalizowanej na poziomie terenu oraz w garażu podziemnym na poziomie -1, oznaczonych kolorem granatowym i fioletowym na mapie sytuacyjnej nr 1 i 3 stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu, w celu instalacji, konserwacji, napraw, modernizacji, eksploatacji, przeglądów, demontażu oraz dołożenia kolejnych kabli, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywania nasadzeń w pasach gruntu wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych i na gruncie zabudowanym innymi urządzeniami, 8) powstrzymywaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do przepustów kablowych, pomieszczeń użytkowych przeznaczonych pod instalację miejskiej stacji transformatorowej, pasów gruntu przeznaczonych pod budowę linii kablowych SN, nN oraz złącza kablowego, luku transportowego, infrastruktury Telco, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą VEOLIA ENERGIA WARSZAWA Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, z ograniczeniem zakresu wykonywania do działki nr 243 (części nieruchomości zajętej na potrzeby sieci ciepłowniczej), polegająca na: 1) prawie Spółki pod firmą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i jej ewentualnych następców prawnych lub podmiotów przez nich upoważnionych do wejścia i wjazdu, w tym ciężkim sprzętem, na nieruchomość celem dostępu do pasa eksploatacyjnego sieci ciepłowniczej i dokonywania w tym pasie eksploatacyjnym przyłączeń, eksploatacji, przeglądu, konserwacji, naprawy, modernizacji, wymiany, budowy, rozbudowy bądź przebudowy urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów węzła cieplnego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących, oraz wykonywania związanych z tym robót budowlanych, 2) prawie Spółki pod firmą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i jej ewentualnych następców prawnych do posiadania i utrzymania na nieruchomości, w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów węzła cieplnego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących, oraz do korzystania i czerpania pożytków z nieruchomości w zakresie wynikającym z prawa własności urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów węzła cieplnego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących, 3) zobowiązaniu użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności do powstrzymywania się od nasadzenia drzew i krzewów, wykonywania obiektów małej architektury i innej zabudowy w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niej, przy czym pas eksploatacyjny sieci ciepłowniczej w gruncie ma szerokość 5m i prowadzony jest wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej zgodnie z dokumentacją techniczną, a w budynku ma szerokość 1m i zaznaczony jest na załączniku graficznym dołączonym do aktu stanowiącego podstawę wpisu, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieokreślony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Światłowód Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony polegającej na korzystaniu przez uprawnionego z gruntu, na którym będzie wykonane przyłącze telekomunikacyjne do budynku oraz z budynku, w którym będzie wykonana sieć wewnątrzbudynkowa, zgodnie z załącznikiem graficznym do aktu stanowiącego podstawę wpisu, w zakresie polegającym na prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich

modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do Nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej, co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci; koszty związane z należytym utrzymaniem urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu oraz usuwania awarii obciążają uprawnionego i jego następców prawnych; uprawniony zobowiązany jest do utrzymania tych urządzeń w należytym stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania prac służących wykonywaniu służebności przesyłu zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego; niniejsza służebność polega również na zobowiązaniu się właściciela Nieruchomości do powstrzymywania się od nasadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym sieci telekomunikacyjnej uprawnionego;-----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Orange Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony uprawniającej Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do korzystania z Obiektu (posadowionego na nim budynku), w zakresie polegającym na prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy na potrzeby Obiektu i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do Obiektu (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonywania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci oraz w sposób przedstawiony na załączniku graficznym do aktu stanowiącego podstawę wpisu, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony polegającej na prawie korzystania z Nieruchomości przez uprawnionego lub podmioty przez niego upoważnione, w celu korzystania z obciążonej nieruchomości, w związku z posadowieniem na niej: przewodu wodociągowego o średnicy DN80mm i długości 3,0m, przewodu kanalizacyjnego o średnicy DN200mm i długości 3,15m, komory wodomierzowej o wymiarach: długość 2,30m i szerokość 1,0m, studni kanalizacyjnej o średnicy DN200mm, prawie korzystania z Nieruchomości w celu eksploatacji, utrzymania i użytkowania znajdujących się na niej Urządzeń, a także na prawie niezbędnego dostępu do nich wraz z niezbędnym sprzętem i urządzeniami, w celu wykonywania czynności związanych z jego utrzymaniem, eksploatacją, dokonywaniem przyłączeń, konserwacją, naprawą, remontem, przebudową, rozbudową, wymianą, modernizacją, odbudową, montażem i usuwaniem awarii, kontrolą, przeglądem, likwidacją i demontażem wraz z prawem przejazdu i przechodu przez Nieruchomość w celu umożliwienia uprawnionemu (lub podmiotom przez niego upoważnionym) każdorazowego dostępu do Urządzeń w celu wykonywania treści służebności przesyłu, z ograniczeniem jej wykonania do następującego pasa gruntu: dla przewodu wodociągowego DN80 mm - do pasa gruntu o długości 3,0 m i szerokości 3,5 m, dla przewodu kanalizacyjnego DN200mm - do pasa gruntu o długości 3,15 m i szerokości 4,0 m, dla studni kanalizacyjnej o średnicy DN200 – do pasa gruntu o

długości 3,0m i szerokości 3,0m, dla komory wodomierzowej – do pasa gruntu o długości 3,0m i szerokości 2,0m, -----

- ograniczone prawo rzeczowe: służebność przesyłu, ustanowiona na rzecz spółki pod firmą RWE Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zgodnie z treścią paragrafu 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu Rep. A 2397/2008, przedmiot wykonywania określono jako: działka nr 256 i 261; wpis przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej nr WA1M/00479831/6 przy odłączeniu z niej części nieruchomości, -----

- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,-----

- roszczenie wynikające z określenia następującego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej: -----

- właścicielom lokali przysługuje prawo wyłącznego korzystania ze wskazanych w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności danego lokalu: balkonów, loggii, tarasów, ogródków, na które wejście prowadzi z danego lokalu oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej, a ponadto prawo wyłącznego korzystania z naziemnych miejsc parkingowych znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej oraz z boksów rowerowych, miejsc parkingowych znajdujących się w podziemnej kondygnacji budynku i wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej, -----
- wskazanym właścicielom lokali mieszkalnych na 7 i 8 kondygnacji budynku przysługuje prawo umieszczenia zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych na dachu budynku, na części dachu znajdującej się nad lokalem danego właściciela i wyłącznie w miejscach przewidzianych przez projektanta budynku lub Sokratesa sp. z o. o., zgodnie z załącznikiem, przy czym jednostki zewnętrzne mogą być montowane na dachu, a instalacja prowadzona w wyznaczonych szachtach pionowych umożliwiających wyprowadzenie instalacji i zasilania na dach w miejscu wskazanym przez projektanta budynku lub Spółkę, a ponadto ich zainstalowania, eksploatacji, remontów i wymiany, swobodnego dostępu do urządzeń, instalacji i agregatów celem ich prawidłowej obsługi, w tym przeprowadzania prac związanych z zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem urządzeń, instalacji i agregatów, z zastrzeżeniem, że wszelkie wymienione prace będą prowadzone zgodnie z wytycznymi montażu jednostek klimatyzacji przekazanymi nabywcom wymienionych lokali, przy czym uprawnieni w tym zakresie poza kosztami związanymi z nabyciem, zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem urządzeń, instalacji i agregatów nie będą ponosić dodatkowych opłat z tym związanych, -----
- właścicielom lokali usługowych przysługuje prawo do umieszczenia na kondygnacji podziemnej budynku w hali garażowej i wyłącznie w miejscach przewidzianych przez projektanta budynku lub Sokratesa sp. z o. o.: urządzeń i instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, agregatów chłodniczych, montażu klimatyzacji opartej na indywidualnych jednostkach zewnętrznych oraz jednostce wewnętrznej, a ponadto ich zainstalowania, eksploatacji, remontów i wymiany, swobodnego dostępu do urządzeń, instalacji i agregatów celem ich prawidłowej obsługi, w tym przeprowadzania prac związanych z zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem urządzeń, instalacji i agregatów, z zastrzeżeniem, że

wszelkie wymienione prace będą prowadzone zgodnie z wytycznymi montażu jednostek klimatyzacji przekazanymi nabywcom wymienionych lokali, przy czym uprawnieni w tym zakresie poza kosztami związanymi z nabyciem, zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem urządzeń, instalacji i agregatów nie będą ponosić dodatkowych opłat z tym związanych, -----

- właścicielom lokali usługowych przysługuje ponadto prawo do umieszczenia na elewacji budynku w miejscu wskazanym przez projektanta budynku lub Sokratesa sp. z o. o. szyldów reklamowych i tablic informacyjnych właściciela lub posiadacza lokalu usługowego, przy czym uprawnieni w tym zakresie poza kosztami związanymi z nabyciem, zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem instalacji szyldów reklamowych i tablic informacyjnych nie będą ponosić dodatkowych opłat z tym związanych, -----
- właścicielom lokali usługowych nr U3 i U4 przysługiwać będzie uprawnienie do wyłącznego korzystania z ogródków bezpośrednio przylegających do tych lokali, -
- wszelkie koszty związane z wyłącznym korzystaniem przez właściciela lokalu z części Nieruchomości Wspólnej, o których mowa powyżej, obciążają tego właściciela, -----
- zabroniony jest montaż klimatyzacji i innych urządzeń na ścianach Budynku przez właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych, -----
- zabroniony jest montaż w hali garażowej instalacji i urządzeń przez właścicieli lokali mieszkalnych, w szczególności instalacji i urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz agregatów chłodniczych, -----
- każdy właściciel lokalu uprawniony do wyłącznego korzystania z balkonu, loggii, tarasu, ogródka, naziemnego miejsca parkingowego, boksów rowerowych, miejsca parkingowego w podziemnej kondygnacji budynku zobowiązany będzie do udostępniania tych części Nieruchomości Wspólnej właściwym podmiotom, w tym w szczególności podmiotom reprezentującym wspólnotę mieszkaniową lub zarządcę wspólnoty bądź też odpowiednio operatorów przesyłowych, w celu umożliwienia im dokonywania naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany instalacji znajdujących się w obrębie tych części, a ponadto zobowiązany będzie do wykorzystywania przez siebie części Nieruchomości Wspólnej w sposób zapewniający bezpieczeństwo korzystania, jak również do utrzymywania w porządku i czystości, tej części Nieruchomości Wspólnej oraz do powstrzymania się od wykorzystywania tych części Nieruchomości Wspólnej w sposób mogący doprowadzić do uszkodzenia lub ograniczenia dostępu do instalacji, w tym w szczególności poprzez sadzenie roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym lub poprzez wznoszenie na gruncie obiektów budowlanych, -----
- każdy właściciel lokalu uprawniony do wyłącznego korzystania z balkonu, loggii, tarasu, ogródka, naziemnego miejsca parkingowego, boksów rowerowych, miejsca parkingowego w podziemnej kondygnacji Budynku zobowiązany będzie do udostępniania tych części Nieruchomości Wspólnej przedstawicielom Spółki lub przedstawicielom podmiotów przez Spółkę upoważnionych celem wykonywania napraw z tytułu rękojmi, -----
- Sokratesa sp. z o. o. jest uprawniona do samodzielnego i nieodpłatnego względem właścicieli lokali, czy też wspólnoty mieszkaniowej, korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej, nieobjętych umowami o podział do wyłącznego korzystania, do dnia zawarcia umów wyłączających to uprawnienie, -----

- ograniczone prawa rzeczowe: ustanowione na czas nieoznaczony służebności gruntowe na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lokali usługowych oznaczonych: U1, U2, U3, U4 i U5 przy ulicy Sokratesa nr 7 w Warszawie polegające na: -----

- prawie prowadzenia prac budowlanych w sposób nie utrudniający korzystania z innych lokali, -----
- korzystania z Nieruchomości Wspólnej poprzez zapewnienie swobodnego dostępu do lokali usługowych dla ich właścicieli oraz osób korzystających z tych lokali, także w celu rozładunku i załadunku towarów, -----
- prowadzenia zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń działalności biurowej, handlowej, gastronomicznej i usługowej, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również sprzedaż artykułów spożywczych i alkoholowych, -----

- inny wpis: zarząd nieruchomością wspólną stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali został powierzony spółce pod firmą Forum Development Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie; czynności zwykłego zarządu podejmować będzie zarządca samodzielnie na podstawie ustawy o własności lokali oraz udzielonych mu pełnomocnictw, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmowane będą w trybie przewidzianym w art. 22 ustawy o własności lokali; zakres nieruchomości wspólnej określają przepisy ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem postanowień umów o podział do korzystania, -----

- roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tych praw wynikające z umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych przez Spółkę, -----

- wzmianki o wnioskach dotyczących wpisów, zmiany i wykreślenia roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tych praw, o wpis roszczenia o roczną opłatę przekształceniową z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność, -----

5) w dziale IV znajdują się dwa wpisy roszczeń o ustanowienie hipotek umownych na rzecz PKO Banku Hipotecznego Spółka Akcyjna w trybie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 110) – dotyczące lokali nr 69 i nr 82 oraz wzmianka o wniosku o wykreślenie roszczenia o ustanowienie hipoteki, dotyczącym lokalu nr 69. -----

Powyższe potwierdza stan wpisów w wymienionej księdze wieczystej na dzień zawarcia niniejszej umowy dostępny na stronie internetowej: https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do -----

2. Przedstawiciel Spółki w jej imieniu zapewnia, że: -----

1) uprzednio użytkowanie wieczyste działek nr: 243, 251/2 i 252/2 oraz własność działki nr 254/1 Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie w dniu 27 lutego 2018 roku, za nr Repertorium A 2555/2018, -----

2) do wymienionej w ust. 1 księdze wieczystej nie wpłynęły żadne inne wnioski o wpis; Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (oprócz opisanych w niniejszym akcie), ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich (poza roszczeniami wynikającymi z zawartych przez Spółkę umów deweloperskich oraz przedwstępnych), ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, -----

3) Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Sokratesa,-----

4) Spółka nie ma zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2651), które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Nabywcy, -----

5) Spółka nie jest państwową osobą prawną, -----

6) Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie została ogłoszona jej upadłość, ani sama nie wystąpiła z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, wobec Spółki nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne, -----

7) w zakresie umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022 r., poz. 931),-----

8) Nieruchomość nie podlega umownemu ani ustawowemu prawu pierwokupu, w szczególności nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, stosownie do przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.). -----

3. Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oświadcza ponadto, że: -----

1) na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 4/2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, sprostowanej postanowieniem nr 18/2019 z dnia 29 stycznia 2019 roku, utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 609/OPON/2019 z dnia 12 lipca 2019 roku Spółka zrealizowała na działkach nr: 243, 251/2, 252/2 i 254/1 inwestycję deweloperską pod nazwą „LATTE” („Inwestycja”), w ramach której Spółka wybudowała budynek mieszkalny („Budynek”) z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu; w podziemnej kondygnacji Budynku zostały wybudowane: parking dla samochodów osobowych, boksy rowerowe oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze; z pozwolenia na budowę wynika, że projekt budowlany dla Inwestycji jest zgodny z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 13/BIE/2017 z dnia 31 stycznia 2017 roku o warunkach zabudowy, -----

2) Decyzją Nr IIIOT/354/U/2022 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2022 roku (znak: PINB.IIIOT.5121.132.2022.DBa), która stała się ostateczna i prawomocna w dniu 6 grudnia 2022 roku, udzielone zostało Spółce pozwolenie na użytkowanie Budynku, tj. obiektu kategorii XIII - budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą przy ulicy Sokratesa 7 w Warszawie, o kubaturze: 49 865,55 m³, powierzchni zabudowy: 1 758,80 m², powierzchni użytkowej mieszkań: 7 066,74 m², powierzchni użytkowej usług: 332,44 m², powierzchni garażu: 3 340,70 m², o liczbie kondygnacji naziemnych: 8,-----

3) z dniem 6 grudnia 2022 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 243, 251/2, 252/2 objętych księgą wieczystą nr WA1M/00143510/6, uległo przekształceniu w prawo własności, stosownie do art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, co potwierdza stanowiące podstawę wpisu własności na rzecz Spółki w księdze

wieczystej nr WA1M/00143510/6 Zaświadczenie nr 92795/2023 wydane w dniu 7 lutego 2023 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, znak BM-WWO.6826.5.2023.ASW(2), z którego wynika, że roczna opłata przekształceniowa wynosi 47.226,71 złotych, która to opłata za rok 2023 została w całości zapłacona, zaś w latach następnych termin jej zapłaty oznaczono do dnia 31 marca każdego danego roku, -----

4) dla Budynku ustalono numer porządkowy 7 od ulicy Sokratesa, zgodnie z Zawiadomieniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 października 2022 roku (BG-N-NP.6624.1859.2022.ALE),-----

5) samodzielność 124 lokali mieszkalnych oznaczonych numerami od 1 do 124 oraz 5 lokali usługowych stanowiących lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne oznaczonych numerami od U1 do U5 w Budynku, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.), wynika z Zaświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy wydanego dnia 30 grudnia 2022 roku (UD-III-WAB.7120.250.2022.MPR), -----

6) z Wypisów z rejestru gruntów i Wyrysów z mapy ewidencyjnej wydanych dnia 6 lutego 2023 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy wynika opisane oznaczenie działek nr 243, 251/2, 252/2 i 254/1, -----

7) z Wypisu z kartoteki budynków wydanego dnia 18 stycznia 2023 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy (znak: BG-UE-I.6621.70.2023.MST) wynika oznaczenie Budynku oraz, że brak w nim pomieszczeń przynależnych do lokali oraz łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosząca 7399,21 m², -----

8) z Wypisu z kartoteki lokali (znak: BG-UE-I.6621.70.2023.MST) wydanego dnia 18 stycznia 2023 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy wynika powierzchnia użytkowa Lokalu, -----

9) załącznik do niniejszego aktu stanowi rzut z oznaczeniem Lokalu.-----

Przy podpisaniu niniejszego aktu Nabywca otrzymał świadectwo charakterystyki energetycznej Lokalu.-----

§3. Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oraz Nabywca ustanawiają odrębną własność Lokalu o następujących danych:-----

- **Identyfikator lokalu: 146504_8.0801.252/2.1_BUD._LOK**-----

- **Ulica (Aleja, Plac): SOKRATESA** -----

- **Numer budynku: 7**-----

- **Numer lokalu: ____** -----

- **Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY** -----

- **Rodzaj izby/liczba: SALON Z ANEKSEM KUCHENNYM 1** -----

- **Rodzaj izby/liczba: SYPIALNIA** ____ -----

- **Rodzaj izby/liczba: ŁAZIENKA** ____ -----

- **Rodzaj izby/liczba: WC** ____ -----

- **Rodzaj izby/liczba: HOL** ____ -----

- **Kondygnacja: ____** -----

- Powierzchnia lokalu: ____ m²-----

- Położenie: -----

– Województwo: MAZOWIECKIE,-----

– Powiat: M. ST. WARSZAWA,-----

– Gmina: M. ST. WARSZAWA,-----

– Miejscowość: WARSZAWA,-----

– Dzielnica: BIELANY-----

- **Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej**, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00143510/6, wynosi: ____/739921,-----

a ponadto Przedstawiciel Spółki w jej imieniu **sprzedaje** Nabywcy ten Lokal wraz z prawami związanymi, za cenę brutto _____ zł (słownie: _____) zawierającą podatek od towarów i usług (VAT), a Nabywca Lokal ten wraz z prawami związanymi za podaną cenę **kupuje**.-----

§4.1. Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oświadcza, że Nabywca zapłacił całą cenę, jej odbiór w imieniu Spółki kwituje i oświadcza, że roszczenie Spółki z tego tytułu zostało zaspokojone. Powyższe skwitowanie nie stanowi potwierdzenia, iż Nabywca rozliczony jest z Deweloperem z tytułu kosztów za korzystanie z przedmiotu umowy zdefiniowanego w § 3 wraz z prawami z nim związanymi w okresie od dnia odbioru przedmiotu umowy, o których mowa w § 6 tego aktu.-----

2. Nabywca oświadcza, iż przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Spółki Instrukcję eksploatacji lokalu mieszkalnego dla przedmiotowego Lokalu.-----

ZAPISY OPCJONALNE

1) *zostanie dodany w przypadku gdy znany jest nr konta klienta do zwrotu:*

Wobec dokonania przez Spółkę zgodnie z § 4 ust. 6 lit. b Umowy Deweloperskiej, zawiadomienia o korekcie Ceny wskazanej w Umowie Deweloperskiej wynikającej z mniejszej powierzchni użytkowej Lokalu określonej w inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w Umowie Deweloperskiej powstała nadpłata. Nadpłatę wynikającą z ww. różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w inwentaryzacji powykonawczej Spółka zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia podpisania niniejszego aktu notarialnego na _____ wskazywany przez Nabywcę rachunek bankowy o numerze: _____ (właściciel rachunku: _____).

2) *gdy nie jest znany nr konta klienta do zwrotu - zobowiązanie klienta do wskazania pisemnie rachunku bankowego do przelewu w ciągu 21 dni od daty podpisania umowy*

Wobec dokonania przez Spółkę zgodnie z § 4 ust. 6 lit. b Umowy Deweloperskiej zawiadomienia Nabywcy o korekcie Ceny wskazanej w Umowie Deweloperskiej wynikającej z mniejszej powierzchni użytkowej Lokalu określonej w inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w Umowie Deweloperskiej powstała nadpłata. Nadpłatę wynikającą z ww. różnicy pomiędzy

powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w inwentaryzacji powykonawczej Spółka zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wskazania nr konta do przelewu przez Nabywcę. Nabywca zobowiązuje się do wskazania pisemnie rachunku bankowego do przelewu w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od daty podpisania niniejszego aktu.

§5.1. Strony niniejszej umowy dokonują **podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej** w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu w ramach wymienionej ceny przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej: -----

- przyległy do Lokalu: taras/loggię/balkon/ogródek o powierzchni ____ m²,-----
 - naziemne miejsce parkingowe nr _____, -----
 - miejsce parkingowe nr ____/boks rowerowy nr ____ znajdujące się w podziemnej kondygnacji Budynku, -----
- oznaczonych na rzutach załączonych do niniejszego aktu. -----

2. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Spółkę dalszych umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej i udziela Spółce pełnomocnictwa do zawierania tych umów, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynku może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z balkonów, loggii, tarasów, ogródków oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do lokali, a ponadto z naziemnych miejsc parkingowych znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej oraz z boksów rowerowych, miejsc parkingowych znajdujących się w podziemnej kondygnacji Budynku i wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej, a ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do innych powierzchni wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej, które przypadły do wyłącznego korzystania właścicielom innych lokali. Spółka może na podstawie umów zawartych z innymi podmiotami przenieść na rzecz osób trzecich prawa do tych innych powierzchni wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej oraz jest uprawniona do samodzielnego korzystania z tych powierzchni nieodpłatnie i na czas nieoznaczony. -----

Ponadto Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, iż: -----

- prawo każdoczesnego właściciela lokalu do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, o której mowa powyżej, na zasadach bliżej tam opisanych, będzie stanowiło ekwiwalent prawa pozostałych właścicieli lokali do wyłącznego korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej, -----
- właścicielom lokali w Inwestycji ani wspólnocie mieszkaniowej nie będą przysługiwały roszczenia z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie bądź wykonywanie przez innych właścicieli lokali praw wynikających z opisanego w niniejszym paragrafie podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, -----
- Spółka do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych na Nieruchomości, ale nie później niż do dnia 30 grudnia 2024 r. uprawniona będzie do nieodpłatnego korzystania z Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności balkonów, loggii, tarasów, ogródków oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do lokali jeszcze nie sprzedanych w celu zainstalowania, na nich na własny koszt i utrzymywania nośników reklamowych zamontowanych w sposób niezakłócający

estetyki i funkcjonalności Budynku, które swoim umiejscowieniem oraz rozmiarami nie będą uciążliwe dla mieszkańców, -----

- naziemne miejsce parkingowe oznaczone numerem 136 stanowi miejsce dla samochodu pomiarowego i na podstawie ustanowionej, opisanej w §2.1 ust. 4 tiret czwarty służebności przesyłu służby eksploatacyjne spółki Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych uprawnione są do całodobowego do niego dostępu, wobec czego jest ono wyłączone z użytkowania. -----

§6.1. Strony oświadczają, że wydanie Nabywcy Lokalu, jak i pozostałych składników wyżej opisanych („**Przedmiot Umowy**”), nastąpiło na podstawie protokołu odbioru i wydania Przedmiotu Umowy („**Protokół Odbioru i Wydania**”) – od daty podpisania Protokołu Odbioru i Wydania przeszły na Nabywcę korzyści i ciężary związane ze sprzedaną rzeczą zgodnie z art. 548 § 1 kodeksu cywilnego. -----

2. Strony oświadczają, że Przedmiot Umowy został wydany zgodnie z Umową Deweloperską, w szczególności powykonawczy obmiar Lokalu został wykonany na zasadach określonych w ww. umowie (rzut Lokalu z inwentaryzacją powykonawczą Lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego aktu). Ewentualne wady Przedmiotu Umowy zostały zgłoszone przez Nabywcę w Protokole Odbioru i Wydania podpisanym przez Strony i Nabywca poprzez podpisanie niniejszej umowy potwierdza, że akceptuje stan Przedmiotu Umowy, co jednak nie wyklucza możliwości podnoszenia przez Nabywcę przyszłych roszczeń z tytułu rękojmi za wady.-----

3. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utrzymania Lokalu i Nieruchomości Wspólnej od dnia podpisania niniejszego aktu oraz do ponoszenia innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a ponadto zobowiązuje się do ponoszenia (proporcjonalnie do nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej) kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną i opłat za media, którymi Spółka zostanie obciążona za okres do dnia przejścia przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań z tego tytułu. -----

§7.1. W wymienionym akcie notarialnym Rep. A nr 2586/2023 powierzono zarząd Nieruchomością Wspólną spółce pod firmą FORUM DEVELOPMENT POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: Al. Jana Pawła II nr 61 lok. 303, 01-031 Warszawa), wpisanej do KRS 0000184804, posiadającej nadane nr: REGON 473215056, NIP 1050000020. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu Nieruchomością Wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Czynności zwykłego zarządu podejmować będzie Zarządca samodzielnie na podstawie ustawy o własności lokali oraz pełnomocnictwa, którego Nabywca niniejszym udziela Zarządcy, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmowane będą w trybie przewidzianym w art. 22 ustawy o własności lokali. Zakres Nieruchomości Wspólnej określają przepisy ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem postanowień umów o podział do korzystania. -----

2. Nabywca jest zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z udostępnieniem i korzystaniem z przedmiotu umowy wraz z prawami z nim związanymi, za okres od dnia następnego po dniu wydania Przedmiotu Umowy do dnia poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy, zgodnie z wystawioną przez Spółkę fakturą, jeśli nie uiszczył tych kosztów do dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

Ponadto Nabywca jest zobowiązany do uiszczenia kosztów zużytych mediów za okres od dnia następnego po dniu wydania Przedmiotu Umowy do dnia poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy zgodnie z wystawioną przez Spółkę fakturą wynikającą z rozliczenia zużycia mediów, dokonanego na podstawie wskazań liczników z dnia poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy. -----

§8. Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oświadcza, że na terenie Nieruchomości Wspólnej zostały wybudowane przez Unidevelopment Spółka Akcyjna (spółkę z grupy kapitałowej Dewelopera) urządzenia sieci wodociągowej, ciepłowniczej oraz kanalizacji ogólnospławnej (ze studniami), służące do doprowadzania lub odprowadzania z Nieruchomości Wspólnej płynów i pary, które nie należą do części składowych Nieruchomości Wspólnej i zgodnie z umowami zawartymi pomiędzy Unidevelopment S.A. i właściwymi gestorami sieci, ww. urządzenia sieci zostaną sprzedane przez Unidevelopment S.A. do właściwych gestorów sieci, co Nabywca akceptuje i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń ani w stosunku do Dewelopera ani w stosunku do Unidevelopment S.A., jak również w stosunku do gestora sieci. -----

§9. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) (dalej zwanego: „RODO”): -----

- 1) Administratorem danych osobowych Nabywcy oraz, gdy ma to zastosowanie, osób reprezentujących Nabywcę, jest Sokratesa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (03-285 Warszawa, ulica Ludwika Kondratowicza numer 37), dalej zwana: „Administratorem”. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych oraz realizacji praw z tym związanych można się skontaktować z Administratorem pod adresem e-mail: ochronadanych@unidevelopment.pl oraz listownie na adres siedziby Administratora. -----
- 2) Dane osobowe przetwarzane będą w celach następujących i na następujących podstawach prawnych: -----
 - a) w celu i w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji Umowy, której Nabywca jest stroną (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. b) RODO), -----
 - b) w celu obsługi reklamacji w ramach udzielonej rękojmi (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. b) RODO), -----
 - c) w celu wywiązania się przez Administratora z ciężących na nim obowiązków prawnych związanych między innymi z przeniesieniem własności nieruchomości oraz prowadzeniem rachunkowości Administratora (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. c) RODO), w szczególności wynikających z: -----
 - ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, -----
 - ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, -----
 - ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, -----
 - ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, -----
 - ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, -----

- d) dla realizacji prawnie uzasadnionych celów Administratora jakimi są: organizacja pracy, obieg dokumentów, bieżąca komunikacja w przedmiocie prowadzonych rozmów związanych z zawarciem Umowy oraz prowadzeniem korespondencji i odpowiadania na zapytania kierowane przez Nabywcę lub wyznaczone przez Nabywcę osoby, prowadzenie ewidencji korespondencji oraz rejestru umów, rozpatrywanie, dochodzenie i obrona przed roszczeniami, prowadzenie analiz statystycznych, prowadzenie marketingu bezpośredniego, wewnętrzna administracja procesów biznesowych i administracyjnych realizowanych w ramach Grupy Kapitałowej Unibep, wsparcie w uzyskaniu i realizacji usług finansowych (w tym kredytowych), przechowywanie w celach archiwizacyjnych oraz na potrzeby wykazywania prawidłowości spełnienia obowiązków prawnych spoczywających na Administratorze – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność ich przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO), -----
- 3) Dane osobowe osób wskazanych w pkt 1) powyżej, w zależności od roli przez nie pełnionej, mogą być ujawniane następującym podmiotom: -----
- a) podmioty świadczące usługi na rzecz Administratora i na jego polecenie (to jest zarządcy nieruchomości, podwykonawcy, kancelarie notarialne, podmioty świadczące usługi IT i wsparcia technicznego, usługi księgowo, usługi rachunkowe, usługi obsługi sprzedaży, usługi drukarskie, usługi archiwizacji, digitalizacji i niszczenia dokumentów, usługi marketingowe, operatorzy pocztowi, instytucje bankowe, finansowe i zakłady ubezpieczeń, zewnętrzn audytorzy, firmy doradcze i consultingowe, firmy windykacyjne, kancelarie prawne, uczestnicy procesu inwestycyjnego, podmioty świadczące usługi z zakresu likwidacji szkód, podmioty świadczące usługi wykończenia wnętrz lokalu), które muszą mieć dostęp do danych, aby Administrator mógł wykonywać swoje obowiązki związane z realizacją Umowy, której Nabywca jest stroną, oraz organy podatkowe i inne uprawnione organy administracji rządowej i samorządowej, a także organy wymiaru sprawiedliwości i inne uprawnione instytucje, -----
- b) podmioty z Grupy Kapitałowej Unibep – na potrzeby administrowania procesami biznesowymi i administracyjnymi realizowanymi w ramach Grupy Kapitałowej Unibep. -----
- 4) Dane osobowe będą przechowywane do upływu następujących okresów, to jest: -
- w zakresie niezbędnym do realizacji Umowy – przez okres jej trwania oraz prawidłowego rozliczenia, -----
 - w zakresie danych rachunkowo-księgowych – do upływu okresu przedawnienia zobowiązań podatkowych związanych z dokumentacją rachunkową oraz przez okres przechowywania dokumentacji rachunkowej,
 - w zakresie w jakim dane osobowe przetwarzane są na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora – do czasu realizacji tego interesu, w szczególności: upływu terminów przedawnienia roszczeń, do czasu wniesienia skutecznego sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, przez okres niezbędny do udokumentowania przez Administratora przed organami administracji publicznej, w tym organem nadzoru w zakresie ochrony danych osobowych, prawidłowości spełnienia obowiązków prawnych na Administratorze spoczywających, w celach archiwizacyjnych gdy dotyczy to historii prowadzonej korespondencji i

udzielanych odpowiedzi na zgłaszane zapytania lecz przez okres nie dłuższy niż 3 lata od pozyskania danych. -----

- 5) Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym poprzez profilowanie, w sposób mogący wywoływać wobec osób wskazanych w pkt 1) powyżej skutki prawne lub w podobny sposób istotnie wpływać na sytuację takich osób. -----
- 6) Dane osobowe mogą być przekazywane przez Administratora poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG). W takim wypadku Administrator zagwarantuje wymagane prawnie środki ochrony danych osobowych, którymi będą (w zależności od przypadku): I) przekazanie danych do podmiotu zlokalizowanego w państwie trzecim, w stosunku do którego została wydana decyzja stwierdzająca odpowiedni stopień ochrony, zgodnie z wymaganiami art. 45 RODO, II) przekazanie danych realizowane na podstawie zawartej z podmiotem trzecim umowy o transfer danych opartej na Standardowych Klauzulach Umownych przyjętych w drodze decyzji przez Komisję Europejską, III) przekazanie danych realizowane w ramach przyjętych wiążących reguł korporacyjnych, o których mowa w art. 47 RODO. Osobie, której dane są przekazywane w powyżej wskazanym przypadku przysługuje prawo do uzyskania kopii informacji na temat stosowanych zabezpieczeń. Więcej informacji dotyczących stosowanych przez Administratora środków bezpieczeństwa związanych z przekazywaniem danych poza obszar EOG można uzyskać kontaktując się z Administratorem w sposób wskazany w pkt 1) powyżej. -----
- 7) Osobom wskazanym w pkt 1) powyżej przysługuje prawo do: -----
 - żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także (w zakresie, w jakim dane są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 b) RODO) prawo do przenoszenia danych, -----
 - w przypadku, gdy podstawą przetwarzania danych osobowych jest realizacja prawnie uzasadnionego interesu Administratora (tj. art. 6 ust. 1 lit. f) RODO) – wniesienia w dowolnym momencie sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją, -----a w celu skorzystania z powyższych uprawnień należy kontaktować się z Administratorem drogą elektroniczną na adres e-mail: ochronadanych@unidevelopment.pl -----
- 8) Osobom wskazanym w pkt 1) powyżej przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO. -----
- 9) Podanie danych osobowych w odniesieniu do dążenia zawarcia i realizacji niniejszej Umowy jest warunkiem zawarcia Umowy, ich niepodanie uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy. Podanie danych w celach wynikających z przepisów prawa jest obligatoryjne na podstawie przytoczonych przepisów prawa, zaś w pozostałych celach jest dobrowolne. -----

§10.1. Poinformowano Nabywcę o treści art. 626¹⁰ § 1, § 1¹ i § 1² kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 6 ust.6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 70). W celu wypełnienia przez Nabywcę ustawowego obowiązku wynikającego z ww. przepisu Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oświadcza, że powierzchnia użytkowa części Budynku stanowiących Nieruchomość Wspólną wynosi 3572,64 m². -----

2. Nabywca został ponadto pouczone o:-----

1) treści art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, zgodnie z którym: obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu,-----

2) zasadach prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, w tym o wykazach umożliwiających zweryfikowanie autentyczności posiadanego świadectwa. -----

3. Nabywca – poinformowany o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia – oświadcza, że nie jest osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, członkiem rodziny tej osoby lub osobą znaną jako bliski współpracownik tej osoby w dniu sporządzenia niniejszego aktu oraz w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających jego sporządzenie, w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11), pkt 3) i pkt 12) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2022 r., poz. 593).-----

§11. Elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej/założenie księgi wieczystej wynikający z czynności dokumentowanych niniejszym aktem notariusz złoży zgodnie z art. 626⁴ § 1 kodeksu postępowania cywilnego stanowiącym: notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1125), którą notariusz pobiera od wnioskodawców i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1799). Na żądanie stron niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądania dokonania w księgach wieczystych następujących wpisów: -

1) założenia księgi wieczystej dla Lokalu w wyniku wyodrębnienia z księgi wieczystej nr WA1M/00143510/6, ujawnienia prawa własności w nowozakładanej księdze wieczystej na rzecz Nabywcy,-----

2) wykreślenia w dziale III księgi wieczystej nr WA1M/00143510/6 roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę. -----

§12. Strony oświadczają, że umowa sprzedaży dokumentowana niniejszym aktem jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług (VAT), ponieważ jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia w rozumieniu art. 2 pkt 14) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022 r., poz. 931), to znaczy jest w rozumieniu tego przepisu oddaniem do użytkowania pierwszemu nabywcy części budynku po jego wybudowaniu, która to część nie była dotychczas użytkowana na potrzeby własne, wobec czego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży dokumentowane niniejszym aktem nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 i art. 2 pkt 4) lit.a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 111).

§13. Nabywca ponosi koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem, które wynoszą: -----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, 5, 6 pkt 16), 8 pkt 8), 11 ust. 2 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473) za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego oraz za złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w łącznej kwocie ----- zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022 r., poz. 931) ----- zł

- opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1125) ----- 475,00 zł

- opłata za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 378). w kwocie ----- 5,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. -----

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