

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego maja dwa tysiące dziesiątego roku (20.05.2010), przede mną Joanną Nowak - notariuszem w Warszawie, w Kancelarii, przy ulicy Raławickiej 156 lok. 1, stawili się:-----

1. **Jan Kowalski**, syn Lucjana i Genowefy, według oświadczenia żonaty, zamieszkały: w Warszawie, przy ulicy Kondratowicza 13 m 69, legitymujący się dowodem osobistym nr AJS 7734876, ważnym do dnia 15 stycznia 2010 roku, PESEL: 76011215678, według oświadczenia NIP: 524-333-222-111., -- działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X - BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres spółki: (01 – 724) Warszawa, ul. Jaracza 3 m, NIP: 525-233-71-01, REGON: 8594939 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców, pod numerem KRS 00000002, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przed Jerzym Arciszewskim notariuszem w Warszawie, dnia 14.05.2010 roku, za Rep A Nr 0000001/2010, którego wypis przy niniejszym akcie okazano,-----
2. **Irena Nowak**, córka Stanisława i Barbary, zamieszkała w Warszawie, przy ulicy Marszałkowskiej 71 m 4, legitymująca się dowodem osobistym nr AJS 000111, ważnym do dnia 13 maja 2019 roku, PESEL: 54021354678, według oświadczenia wdowa, NIP: 525-244-98-78, zwana w dalszej części Nabywcą-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy nazwiskach. -----

UMOWA PRZEDWSTĘPNA
USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA
PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE
WSPÓŁWLASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO -
GARAŻU

§1

Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:-----

a) reprezentowana przez niego spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 4 (cztery) z obrębu 4-12-24 o obszarze 20000 m kw. (dwadzieścia tysięcy metrów kwadratowych), położonej w Warszawie, Dzielnicy Ochota, przy ulicy Korotyńskiego 48 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA1M/00333333/4, zwanej w dalszej części Nieruchomością.-----

b) przedmiotową nieruchomość Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 20 maja 2007 roku przed Joanną Nowak notariuszem w Warszawie za REP. A nr 310/07,-----

c) w dziale III księgi wieczystej nr WA1M/333333/4 wpisów nie ma.-----

d) w dziale IV księgi wieczystej nr WA1M/333333/4 wpisana jest hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 100.000 zł (sto tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania egzekucyjnego tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z tytułu wykonawczego z dnia 12 grudnia 2009 roku na rzecz Skarbu Państwa, Urzędu Skarbowego Warszawa Wola w Warszawie.-----

e) ponadto w dziale IV księgi wieczystej nr WA1M/333333/4 wpisana jest hipoteka kaucyjna do kwoty 10.000.000 zł (dziesięciu milionów złotych) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz Banku z siedzibą w Warszawie,-----

Przy niniejszym akcie okazano odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1M/333333/4, wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozyturę w Warszawie przy Al. Solidarności 58, z dnia 19 maja 2010 roku, który potwierdza powyższe oświadczenia.-----

§2

Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X-BUD Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ponadto oświadcza, że:-----

- a) stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie uległ zmianie od dnia wydania powołanego wyżej odpisu księgi wieczystej, ani nie zostały złożone do nie żadne wnioski,-----
- b) opisana wyżej hipoteka przymusowa zwykła wpisana w dziale IV księgi wieczystej **WA1M/333333/4** wygasła z uwagi na zaspokojenie wierzytelności, którą zabezpieczała, na potwierdzenie czego okazuje pismo z dnia 10 maja 2010 roku wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Wola w Warszawie skierowane do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, w którym wnosi się o wykreślenie wymienionej wyżej hipoteki przymusowej, gdyż wierzytelność zabezpieczona wymienioną wyżej hipoteką przymusową została w całości spłacona,-----
- c) nieruchomość, na której posadowiony zostanie budynek poza hipotekami wymienionymi powyżej wolna jest od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych (w szczególności hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich,-----
- d) wobec Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, w tym pojednawcze lub arbitrażowe, egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, postępowanie administracyjne, postępowanie o scalenie lub podział oraz postępowanie rozgraniczeniowe, a w stosunku do Nieruchomości nie występują roszczenia byłych właścicieli,-----
- e) Nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek wad prawnych,-----
- f) Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----

- g) Sprzedająca Spółka nie została postawiona w stan likwidacji lub upadłości, nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Sprzedającej Spółki lub o wszczęcie postępowania naprawczego i nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości Sprzedającej Spółki, bądź wszczęcia postępowania naprawczego,-----
- h) Sprzedająca Spółka nie zalega z podatkami, składkami na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa. Nie zachodzą okoliczności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową,-----
- i) Nieruchomość, nie jest przedmiotem żadnych czynności rozporządzających powodujących utratę prawa własności przez Sprzedającą Spółkę lub obciążenie praw Sprzedającej Spółki do Nieruchomości, jak również Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu, dzierżawy, bądź innej umowy uprawniającej do korzystania z niej przez osobę trzecią w jakimkolwiek zakresie,-----
- j) nie istnieją żadne nie wykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno - prawne osób trzecich dotyczące przedmiotu umowy,-----
- k) na opisanej w §1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, reprezentowana przez niego spółka X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie wybuduje na podstawie i zgodnie z okazaną przy niniejszym akcie ostateczną Decyzją nr 14/2009 z dnia 14 grudnia 2009 roku wydaną przez Naczelnika Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w Dzielnicy Ochota działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Znak: AB.AK.AM. 7654-765-787878/2009 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę oraz stanowiącym załącznik do powyższej decyzji projektem budowlanym sporządzonym przez mgr inż. Joannę Malinowską, budynek mieszkalny wielokondygnacyjny, w tym garaż podziemny i cztery kondygnacje naziemne, składający się z 30 lokali mieszkalnych i 30 stanowisk postojowych znajdujących się w garażu podziemnym,-----
- l) w opisanym w § 2 k) budynku mieszkalnym wielokondygnacyjnym znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny oznaczony jako K 14 usytuowany na

drugim piętrem (trzeciej kondygnacji naziemnej) budynku, składający się z trzech pokoi, kuchni przedpokoju, garderoby, łazienki i oddzielnie wc, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej 90 metrów kwadratowych oraz lokal niemieszkalny – garaż, którym znajdować się będzie miejsce postojowe oznaczone numerem 16 w garażu podziemnym wielostanowiskowym,-----

- m) rzut poziomy opisanego w § 2 l) lokalu mieszkalnego, rzut poziomy garażu wielostanowiskowego z zaznaczonym miejscem postojowym opisane w § 2 l) oraz standard wykończenia lokalu oraz budynku, stanowią załączniki do niniejszego aktu notarialnego,-----
- n) teren nieruchomości, na której będzie posadowiony wymieniony wyżej budynek wielokondygnacyjny zostanie wyposażony niezbędną infrastrukturę techniczną konieczną do jego funkcjonowania, w tym w szczególności infrastrukturę elektryczną, wodną, gazową i kanalizacyjną,-----
- o) zobowiązuje reprezentowaną przez siebie spółkę do wybudowania opisanego w § 1 l) lokalu mieszkalnego oznaczony jako K 14 oraz stanowiska postojowego oznaczonego numerem 16 w garażu podziemnym wielostanowiskowym w terminie do 30 grudnia 2011 roku. Jako termin zakończenia budowy wymienionego wyżej lokalu oraz stanowiska postojowego strony uznają termin odebrania lokalu oraz stanowiska postojowego w garażu podziemnym przez Nabywcę. Przez odebranie lokalu mieszkalnego oraz stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym strony rozumieją podpisanie protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego i stanowiska w garażu wielostanowiskowym bez stwierdzenia przez Nabywcę w protokole odbioru jakichkolwiek wad. W przypadku wystąpienia wad w lokalu lub stanowisku postojowym w garażu wielostanowiskowym ujawnionych w protokole odbioru, jako termin odbioru lokalu i stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym strony rozumieją termin podpisania protokołu odbioru lokalu mieszkalnego i stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym bez wad.---
- p) Ponadto Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązuje reprezentowaną przez siebie spółkę w ramach niniejszej umowy oraz przyszłej ceny za lokal i udział w lokalu niemieszkalnym – garażu do

zagospodarowania osiedla zgodnie z załączonym do niniejszego aktu notarialnego planem zagospodarowania osiedla, w szczególności X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się do wybudowania placu zabaw dla dzieci o powierzchni łącznej 100 (sto) metrów kwadratowych.-----

- q) Pełnomocnictwo do reprezentacji X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie nie wygasło ani nie zostało odwołane.-----
- r) Nie jest konieczna do zawarcia niniejszej umowy zgoda wspólników X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie.-----
- s) Reprezentowana przez Jana Kowalskiego Spółka X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie działalnością w związku z prowadzoną gospodarczą, która obejmuje między innymi budownictwo jest podatnikiem podatku od towarów i usług z tytułu tej czynności.-----

Przy niniejszym akcie okazano:-----

- wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta M. ST. Warszawy przez Naczelnika Delegatury Biura Geodezji i Katastru w Dzielnicy Ochota w dniu 10 maja 2010 roku za numerem BG-D-X-7664-765/10, z którego wynika że działka gruntu oznaczona numerem 4 (cztery) z obrębu 4-12-24 o łącznym obszarze 20000 m kw. (dwadzieścia tysięcy metrów kwadratowych), położona jest w Warszawie, Dzielnicy Ochota, przy ulicy Korotyńskiego 48, gminie i powiecie m. st. Warszawa, województwie mazowieckim, jej obszar wynosi 2 ha (dwa hektary) i stanowi użytki oznaczone symbolem: B,-----

- zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek wydane przez Kierownika Inspektoratu Warszawa – Wola Zakładu Ubezpieczeń Społecznych VI Oddział Warszawa w dniu 5 maja 2010 roku, numer zaświadczenia: 5567861ZN10/0054/87 dla spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, z którego wynika, że spółka na dzień 5 maja 2010 roku nie posiada zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne,

ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,-----

- zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Wola w dniu 05 maja 2010 roku dla spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, za numerem NO-65-876/10, z którego wynika, że spółka nie posiada zaległości podatkowych na dzień 05 maja 2010 roku,-----

Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:-----

- Bank z siedzibą w Warszawie na rzecz którego ustanowiona została hipoteka kaucyjna opisana w § 1 lit. e), wyraził zgodę w wydanej przez siebie promesie na bezobciążeniowe wydzielanie z opisanej w §1 księgi wieczystej lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi pod warunkiem, że klient wpłaci na rzecz dewelopera wszystkie kwoty na poczet przyszłej ceny wskazanej w niniejszej umowie,-----

- przedstawiona wyżej promesa Banku stanowi załącznik do niniejszego aktu,-----

- wszystkie kwoty na poczet przyszłej ceny wpłacane przez klienta będą wpłacane na rzecz Banku z siedzibą w Warszawie, tytułem spłaty udzielonego przez bank kredytu zabezpieczonego hipoteką wskazaną w § 1 lit. e) niniejszego aktu,-----

- przedłoży do umowy przyrzeczonej zgodę Banku z siedzibą w Warszawie na bezobciążeniowe odłączenie lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi oraz udziałem we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu opisanych w § 1 lit l) niniejszego aktu.--

§3

- 1) Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz Irena Nowak zobowiązują się do zawarcia, niezwłocznie po uzyskaniu przez spółkę pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie dokumentów niezbędnych do wyodrębnienia lokali z budynku posadowionego na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu oraz po założeniu księgi wieczystej dla lokalu

użytkowego – garażu podziemnego nie później jednak niż do dnia 30 grudnia 2011 roku umowy, na podstawie której spółka pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz Irena Nowak ustanowią odrębną własność lokalu mieszkalnego o numerze K 14 wraz ze związanym z nim udziałem wyliczonym zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 00.80.903 ze zm.) jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w nieruchomości wspólnej, tj. we współwłasności części wspólnych budynku oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a ponadto we współwłasności gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony, następnie spółka pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest sprzedać Irenie Nowak w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń i innych wad fizycznych (w tym wad nieistotnych) i prawnych ten lokal wraz z prawami związanymi oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawami związanymi, za łączną cenę 810.000 zł brutto (osiemset dziesięć tysięcy złotych), a Irena Nowak lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z prawami związanymi oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu, za wyżej określoną cenę kupi; -----

2) Ponadto strony postanawiają, że za obciążenia, czy wady prawne istniejące w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostaną uznane prawa rzeczowe (prawa użytkowania, służebności przesyłu) ustanowione na rzecz podmiotów, których statutowym zadaniem jest dostarczanie do budynku koniecznych mediów, takich jak energia elektryczna, energia cieplna, gaz, telekomunikacja, woda, odprowadzanie nieczystości, a polegające na uprawnieniu do wstępu na teren nieruchomości w celu dokonania odpowiednich działań w stosunku do urządzeń sieci poszczególnych mediów, znajdujących się w gruncie nieruchomości oraz w budynku. -----

3) Strony zgodnie ustalają, że w umowie przyrzeczonej sprzedaży dokonają podziału do korzystania:-----

- lokalu niemieszkalnego – garażu, który stanowić będzie odrębną nieruchomość wraz z prawami związanymi, obejmującego znajdujące się w nim miejsca postojowe dla

samochodów osobowych, w ten sposób, że nabywca jako współwłaściciel przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu, będzie mieć prawo do wyłącznego posiadania, korzystania i pobierania pożytków z miejsca postojowego oznaczonego numerem 16,-----

- w przyrzeczonej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zrzeknie się wszelkich praw i roszczeń wobec wyżej opisanego miejsca postojowego, -----

- w przyrzeczonej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Nabywca wyrazi zgodę na dokonanie przez spółkę pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie z nabywcami udziałów we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu podziału do korzystania z pozostałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i zrzeknie się roszczeń do pozostałych znajdujących się w budynku miejsc postojowych oraz wyrazi zgodę na korzystanie z nich i pobieranie pożytków przez pozostałych współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego – garażu, którzy nabędą udziały we współwłasności od spółki pod firmą X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz ich następców prawnych,-----

4) Strony zgodnie ustalają, że:-----

a) Przyszła cena lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu opisanych w § 1 lit. 1) niniejszego aktu notarialnego będzie wynosiła 810.000 zł (osiemset dziesięć tysięcy złotych) i stanowiła będzie iloczyn kwoty 9.000 zł (dziewięć tysięcy złotych) i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Przedstawiona wyżej przyszła cena jest ceną brutto tj. zawiera podatek od towarów i usług VAT. Strony na potrzeby niniejszej umowy zgodnie definiują powierzchnię użytkową lokalu jako powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian (przy podłodze) lokalu mieszkalnego. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu w 50 %, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.-----

b) Przyszła cena lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu określonych w §3 ust. 3 lit. a) może ulec zmianie jedynie w następujących wypadkach:-----

- w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w trakcie procesu budowlanego, przyszła cena zmieni się tj. ulegnie podwyższeniu lub obniżeniu o kwotę stanowiącą iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kwoty 9.000 zł (dziewięć tysięcy złotych), jednakże o kwotę nie większą niż 24.300 zł (dwadzieścia cztery tysiące trzysta złotych) tj. kwotę nie większą niż równowartość 3% przyszłej ceny określonej w § 3 ust. 4 lit. a) niniejszej umowy. W przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego przekraczającej 3% powierzchni użytkowej tego lokalu, Nabywca może pomniejszyć wartość ostatniej transzy wpłacanej na poczet przyszłej ceny o kwotę stanowiącą równowartość obniżenia przyszłej ceny obliczoną zasad określonych wyżej. Jednakże przyszła cena nie ulegnie zmianie w przypadku zmian powierzchni użytkowej lokalu nie przekraczających 3% powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.-----

c) Jednakże przyszła cena nie ulegnie zmianie w przypadku uzgodnionych przez strony zmian powierzchni użytkowej wynikających z modyfikacji projektowanego podziału lokalu mieszkalnego na pomieszczenia.-----

5) Strony zgodnie oświadczają, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w kancelarii notarialnej wybranej przez Nabywcę mającej swoją siedzibę na terenie województwa mazowieckiego.-----

6) Strony ponadto zgodnie oświadczają, że:-----

a) Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po uprzedniej zapłacie przez Nabywcę na rzecz X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie wszelkich kwot należnych na poczet przyszłej ceny lokalu oraz prawa współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu,-

b) Umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta dopóki X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie nie usunie wszystkich wad przedmiotowego lokalu wskazanych w protokole odbioru lokalu,-----

c) Umowa przyrzeczona nie może zostać zawarta przed uzyskaniem przez X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z

siedzibą w Warszawie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego opisanego w § 2 lit. k).-----

- d) Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po zrealizowaniu przez X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie planu zagospodarowania osiedla, o którym mowa w § 2 lit. p) niniejszej umowy.-----
- e) Wydanie lokalu mieszkalnego oraz udziału współwłasności lokalu użytkowego – garażu nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej przed jej zawarciem.-----
- f) W umowie przyrzeczonej strony postanowią, że wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego będą obciążały Nabywcę od dnia wydania lokalu mieszkalnego Nabywcy,-----

§4

- 1) Strony zgodnie oświadczają, że w dniu dzisiejszym Nabywca przekazał na rzecz X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie kwotę 41.000 zł (czterdzieści jeden tysięcy złotych) tytułem zadatku na poczet przyszłej ceny zakupu lokalu mieszkalnego oraz prawa współwłasności lokalu użytkowego – garażu, a Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie kwituje niniejszym odbiór wymienionej wyżej kwoty 41.000 zł (czterdzieści jeden tysięcy złotych). Strony postanawiają, że kwota uiszczona tytułem zadatku zostanie zaliczona na poczet przyszłej ceny-----
- 2) Strony zgodnie oświadczają że pozostałą część ceny w kwocie 729.000 zł (siedemset dwadzieścia dziewięć tysięcy), Nabywca uiszcza na rzecz X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie w następujących transzach:-----
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od wykonania konstrukcji żelbetowej kondygnacji – 1 (minus jeden) bez stropu nad tą kondygnacją, nie wcześniej jednak niż na 4 tygodnie od dnia podpisania niniejszej umowy, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia-----
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania konstrukcji żelbetowej parteru (poziom zero) bez stropu nad tą kondygnacją, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia-----

- kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania konstrukcji żelbetowej kondygnacji pierwszego piętra bez stropu nad tą kondygnacją, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania konstrukcji żelbetowej drugiego piętra bez stropu nad tą kondygnacją, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania konstrukcji żelbetowej trzeciego piętra bez stropu nad tą kondygnacją, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania konstrukcji żelbetowej czwartego piętra bez stropu nad tą kondygnacją, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania dachu, wstawienia okien w budynku oraz drzwi wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 81.000 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostanie uiszczona 7 dni od dnia wykonania wszystkich instalacji w budynku, wykonanie tych prac nastąpi nie później niż do dnia
 - kwota 121.000 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące złotych) w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu mieszkalnego bez usterek
- 3) Zakończenie każdego z etapów budowy od którego liczony będzie termin do zapłaty poszczególnej transzy na poczet przyszłej ceny lokalu mieszkalnego oraz prawa współwłasności lokalu użytkowego - garażu opisanych w § 2 lit. 1) niniejszego aktu notarialnego potwierdzone zostanie wpisem w dzienniku budowy wraz z potwierdzeniem kierownika budowy lub inspektora nadzoru budowlanego,-----
- 4) Wpłata poszczególnych transz na poczet przyszłej ceny nastąpi na rachunek powierniczy X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie prowadzony przez Bank Millenium S.A. o numerze 0000123456784567.-----

§5

- 1) X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się do udzielenia Nabywcy w umowie przyrzeczonej trzyletniej gwarancji na lokal mieszkalny będący przedmiotem

umowy oraz miejsce postojowe uzyskane przez nabywcę w wyniku nabycia prawa współwłasności lokalu użytkowego – garażu.-----

- 2) X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się w ramach udzielonej gwarancji do usunięcia usterek lokalu w terminie 30 dni od dnia ich zgłoszenia przez Nabywcę i przy użyciu materiałów o jakości nie gorszej niż materiały zastosowane do wybudowania lokalu mieszkalnego.-----
- 3) Strony zgodnie postanawiają, że udzielenie przez X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie gwarancji nie pozbawia Nabywcy prawa do korzystania z uprawnień wynikających z rękojmi na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.-----

§6

Strony zgodnie ustalają, że:-----

- 1) Nabywca ma prawo zaproponować zmiany i aranżacje przedmiotowego lokalu. W tym celu Nabywca przedłoży X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie projekt architektoniczny uwzględniający zmiany w przedmiotowym lokalu. X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie może odmówić wykonania zmian proponowanych przez nabywcę w sytuacji gdy planowane zmiany i aranżacje:-----
 - powodowałyby powiększenie kosztów budowy, których nabywca nie będzie chciał uiścić we własnym zakresie,-----
 - powodowałyby przedłużenie zakończenia budowy lokalu mieszkalnego,-----
 - byłyby niezgodne z uwarunkowaniami prawnymi lub sztuką budowlaną.-----
- 2) W sytuacji gdyby w wyniku zmian i aranżacji proponowanych przez Nabywcę, zostało zużyte mniej materiałów budowlanych niż było przewidziane na wybudowanie przedmiotowego lokalu, X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zwróci Nabywcy równowartość niezużytych materiałów w terminie 7 dni od dnia wydania lokalu Nabywcy.-----

§7

Ponadto strony postanawiają, że:-----

- 1) X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zawiadomi nabywcę o terminie odbioru technicznego lokalu mieszkalnego na piśmie. Odbiór techniczny lokalu nie może nastąpić wcześniej niż na 7 dni od dnia doręczenia nabywcy zawiadomienia o terminie odbioru technicznego lokalu mieszkalnego.-----
- 2) Odbiór techniczny lokalu nastąpi najpóźniej do dnia 30 grudnia 2011 roku.-----
- 3) W przypadku zakończenia procesu budowlanego wcześniej niż przed dniem 30 grudnia 2011 roku, odbiór techniczny lokalu mieszkalnego nie może nastąpić wcześniej niż na 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o terminie odbioru technicznego lokalu mieszkalnego,-----
- 4) Nabywca może upoważnić inną osobę do dokonania w jego imieniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego. W takim wypadku przyjmuje się, że odbioru technicznego lokalu dokonał Nabywca.-----
- 5) Dwukrotne niestawiennictwo Nabywcy prawidłowo powiadomionego o terminie odbioru technicznego lokalu nie tamuje czynności odbioru technicznego lokalu a w takim wypadku X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie dokona jednostronnego odbioru technicznego lokalu,-----
- 6) Odbiór techniczny lokalu zostanie dokonany poprzez sporządzenie protokołu odbioru lokalu mieszkalnego bez adnotacji o jakichkolwiek wadach. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek wad fizycznych lokalu przyjmuje się, że odbiór techniczny lokalu nie nastąpił a zostanie dokonany dopiero po usunięciu stwierdzonych wad lokalu mieszkalnego. W przypadku stwierdzenia wad lokalu mieszkalnego i umieszczenia ich w protokole odbioru lokalu, strony określą w tymże protokole odbioru lokalu mieszkalnego termin usunięcia wad (uwzględniając terminy usunięcia wad określone w niniejszej umowie) oraz kolejny termin odbioru lokalu mieszkalnego. W przypadku wskazania w protokole odbioru lokalu kolejnego terminu odbioru lokalu, który ma być dokonany po usunięciu usterek, X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest do zawiadomienia Nabywcy na piśmie zgodnie z § 8 ust. 1 o kolejnym terminie odbioru

lokalu jedynie w przypadku niestawiennictwa Nabywcy na termin odbioru lokalu wskazany w protokole odbioru lokalu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.-----

- 7) Strony uczestniczące w odbiorze technicznym lokalu zobowiązane są do podpisania tego protokołu. Protokół odbioru technicznego lokalu musi odnosić się do specyfikacji technicznych lokalu określonych w załączniku do niniejszego aktu notarialnego oraz określać obmiar powierzchni użytkowej lokalu, a także określać stan techniczny lokalu,
- 8) W przypadku stwierdzenia w protokole odbioru lokalu wad istotnych X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest do ich usunięcia w terminie 30 dni liczonych od dnia następującego po dniu podpisania protokołu odbioru technicznego i wskazania w nim wad fizycznych lokalu mieszkalnego. W przypadku stwierdzenia w protokole odbioru lokalu wad nieistotnych X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest do ich usunięcia w terminie 7 dni liczonych od dnia następującego po dniu podpisania protokołu odbioru technicznego i wskazania w nim wad fizycznych lokalu mieszkalnego. Strony definiują wady istotne jako usterki, które czynią przedmiotowy lokal niezdatnym do zwykłego użytku na cele mieszkaniowe. Usunięcie wymienionych wyżej usterek nastąpi przy pomocy takich samych lub lepszych materiałów jakie zostały wskazane w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.-----

§8

Stronom będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących wypadkach:-----

- 1) X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, jeżeli nabywca dwukrotnie nie stawia się u ustalonego notariusza celem podpisania umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży. Prawo odstąpienia X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie od umowy z tej przyczyny zostanie wykonane poprzez złożenie Nabywcy pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od dnia drugiego niestawiennictwa Nabywcy u notariusza, co zostanie potwierdzone stosownym protokołem niestawiennictwa sporządzonym przez tego notariusza.-----

- 2) Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia o 30 dni któregośkolwiek z etapów budowy, od wykonania którego zależy zapłata którejkolwiek z transz na poczet przyszłej ceny określonych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy. Wykonanie prawa odstąpienia nastąpi poprzez złożenie przez Nabywcę oświadczenia X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie o odstąpieniu od umowy, w terminie 14 dni od upływu wymienionego wyżej 30 – dniowego terminu,-----
- 3) Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy, jeżeli X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie dwukrotnie nie stawi się u ustalonego notariusza celem podpisania umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży. Prawo odstąpienia Nabywcy od umowy z tej przyczyny zostanie wykonane poprzez złożenie X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od dnia drugiego niestawiennictwa Nabywcy u notariusza, co zostanie potwierdzone stosownym protokołem niestawiennictwa sporządzonym przez tego notariusza.-----
- 4) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia terminu odbioru technicznego o 14 dni. Prawo odstąpienia w takim wypadku zostanie wykonane poprzez złożenie przez Nabywcę oświadczenia X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie o odstąpieniu od umowy w terminie 7 dni od upływu wskazanego wyżej czternastodniowego terminu.-----
- 5) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nieusunięcia w terminach wskazanych w §7 ust. 7 niniejszej umowy usterek i wad wskazanych w protokole odbioru technicznego lokalu mieszkalnego. W takim wypadku prawo odstąpienia będzie realizowane poprzez złożenie X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od upływu terminów usunięcia usterek wskazanych w § 7 ust. 7 niniejszej umowy.-----
- 6) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niewykonania w terminie do 30 grudnia 2011 roku przez X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązania do zagospodarowania osiedla, o którym mowa w § 2 lit. p) niniejszej umowy. Wykonanie

prawa odstąpienia od umowy w tym wypadku nastąpi poprzez złożenia przez Nabywcę oświadczenia skierowanego do X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może zostać złożone najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże przed zawarciem wymienionej wyżej umowy.-----

- 7) Wykonanie prawa odstąpienia od umowy następuje z chwilą doręczenia drugiej stronie pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
- 8) W przypadku wykonania prawa odstąpienia od umowy X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest do zwrotu wszelkich kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet przyszłej ceny w terminie 7 dni od dnia wykonania prawa odstąpienia i odnośnie tego zobowiązania Jan Kowalski działający w imieniu i na rzecz X-BUD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę rygorowi egzekucji wprost z tego aktu, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 do kwoty najwyższej 810.000 zł (osiemset dziesięć tysięcy złotych), przy czym warunkiem uprawniającym wierzyciela do prowadzenia egzekucji przeciwko spółce będzie nie dokonanie przez spółkę zwrotu wyżej powołanej kwoty wpłaconej przez nabywcę na poczet przyszłej ceny sprzedaży w terminie 30 dni od dnia odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy. Strony ustalają, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 grudnia 2013 roku.-----
- 9) W przypadku wykonania prawa odstąpienia od umowy, stronie która wykonuje prawo odstąpienia przysługiwać będzie kara umowna w kwocie 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych). Jednocześnie strony zgodnie postanawiają, że w przypadku wystąpienia szkody przenoszącej wartość kary umownej, strona będzie mogła dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.-----

§9

- 1) Strony zgodnie postanawiają, że wszystkie zawiadomienia i oświadczenia związane z niniejszą umową będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności. Wszelkie doręczenia pism pomiędzy stronami będą dokonywane za pośrednictwem poczty polskiej za zwrotnym poświadczeniem odbioru.-----

- 2) Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie miejsca adresu pod rygorem zawiadomienia ze skutkiem doręczenia dokonanego pod ostatni znany adres strony.-----
- 3) Koszty niniejszego aktu oraz umowy przyrzeczonej ponosi Nabywca.-----

§10

Pobrano opłaty: -----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej (Dz.U.Nr.148 poz. 1564) ----- zł
- podatek od towarów i usług według stawki 22% na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U.Nr 54 poz. 535) ----- zł
- podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art.1 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U.Nr 68 poz.450 z 28 marca 2007 roku), gdyż czynność ta nie jest przedmiotem tej ustawy-----
- opłata sądowa na podstawie art.42 i 44 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz.1398) --..... zł

Opłatę sądową uiszcili gotówką Kupujący, a opłata ta została zarejestrowana pod numerem Repertorium A, podanym na pierwszej stronie tego aktu. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.