

## AKT NOTARIALNY

Dnia \*\*\*\*\* -----  
roku dwa tysiące trzynastego /\*\*-\*\*-2013/ -----  
przed notariuszem **Leszkiem Zabielskim**, mającym siedzibę w Warszawie przy ulicy  
Górskiego nr 6, w jego Kancelarii, stawili się: -----

1/ **Pan Maciej Mariusz Matyszewski**, zamieszkały w .....  
przy ulicy ....., dowód osobisty .....  
(PESEL .....), -----

– działający w imieniu Spółki pod firmą: „**AGMET  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” z siedzibą  
w Warszawie (adres: 03-228 Warszawa,  
ulica Marywilska nr 22), wpisanej do rejestru  
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod  
numerem KRS 0000121561 (NIP 524-030-73-38,  
REGON 001344747),-----

– na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przez  
zastępcę notariusza tutejszej Kancelarii dnia 13 grudnia  
2010 roku (rep. A nr 8887/2010), które to  
pełnomocnictwo – według oświadczenia stawającego –  
do dnia dzisiejszego nie wygasło ani nie zostało  
odwołane,-----

– która to Spółka zwana będzie w dalszej części aktu  
także „**Sprzedającym**” bądź „**Spółką**”,-----

2/ **Pan \*\*\*\*\***, syn \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\*  
zamieszkały w  
Warszawie (\*\*) przy ulicy \*\*\*\*\* nr \* m. \*, dowód osobisty  
\*\*\*\*\* (PESEL \*\*\*\*\*) -----

oraz jego żona, -----

- 3/ **Pani \*\*\*\*\***, córka \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\*, zamieszkała w Warszawie (\*\*\*\*\*) przy ulicy \*\*\*\*\* nr \* m. \*\*, dowód osobisty \*\*\*\*\* (PESEL \*\*\*\*\*), -----
- **którzy zwani będą także „Nabywcą”**, -----
  - adres do korespondencji Nabywcy: \*\*\*\*\*.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy ich nazwiskach. -----

## UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU

§ 1. 1. Pan Maciej Matyszewski oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie jest dotychczasowym właścicielem nieruchomości (w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą **Kw nr 432766 (oznaczoną w systemie informatycznym WA3M/00432766/2)**.-----

Nieruchomość ta położona jest w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy przy ulicy Św. Wincentego nr nr 120, 122 i 124 i stanowi działkę gruntu nr 1/24, z obrębem 4-09-03, o obszarze 2,3685 ha (dwóch hektarów i trzech tysięcy sześciuset osiemdziesięciu pięciu metrów kwadratowych). -----

Pan Maciej Matyszewski – w imieniu reprezentowanej Spółki – oświadcza, że:

- a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisane są uprawnienia wynikające z pięciu służebności gruntowych ustanowionych na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, -----
- b) w dziale II wpisana jest Spółka pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie,-----
- c) w dziale III powołanej księgi wieczystej ujawniono:-----

- służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1/17, objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00231978/2, o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej, -----
  - służebność przesyłu – na rzecz Spółki pod firmą: „UPC Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie – o treści szczegółowo opisanej w treści księgi wieczystej,-----
  - prawo użytkowania na rzecz Spółki pod firmą: „STOEN – S.A.” z siedzibą w Warszawie o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej, -----
  - służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: „Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej, -----
  - prawa i roszczenia dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali innych niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy (w tym prawa i roszczenia wynikające z umów deweloperskich), -----
- d) w dziale IV powołanej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma. -----

Przy akcie niniejszym okazano odpis księgi wieczystej Kw nr WA3M/00432766/2, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie dnia \*\* 2013 roku (sygn. wniosku CIKW/\*\*.\*/2013), z treści którego wynika, że Pan Maciej Matyszewski złożył oświadczenia zgodne z treścią okazanego dokumentu.-----

**§ 2. 1.** Pan Maciej Matyszewski oświadcza, że – na mocy aktu notarialnego, sporządzonego w tutejszej Kancelarii dnia 3 grudnia 2010 roku (rep. A nr 8584/2010) – na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432768/6 reprezentowana przez niego Spółka ustanowiła – między innymi na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2 – trzy służebności gruntowe o treści szczegółowo opisanej we wskazanym akcie notarialnym. -----

**2.** Pan Maciej Matyszewski oświadcza, że – na mocy aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej Kancelarii dnia 30 września 2011 roku (rep. A nr

6479/2011) – na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2 reprezentowana przez niego Spółka ustanowiła – ograniczone prawo rzeczowe (bezterminową i bezpłatną służebność przesyłu) na rzecz Spółki pod firmą: „Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie (lub jej następców prawnych), polegające na korzystaniu z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem wybudowanych na niej urządzeń przesyłowych. -----

3. Pan Maciej Matyszewski oświadcza, że – na mocy aktu notarialnego, sporządzonego w tutejszej Kancelarii dnia 2 października 2012 roku (rep. A nr 5233/2012) – na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2 reprezentowana przez niego Spółka ustanowiła – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr WA3M/00432765/5, Kw nr WA3M/00432767/9, Kw nr WA3M/00231979/9 i Kw nr WA3M/00432768/6 – trzy służebności gruntowe o treści szczegółowo opisanej we wskazanym akcie notarialnym. -----

§ 3. Pan Maciej Matyszewski – w imieniu Spółki pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie – oświadczył nadto, że: -----

- a) własność opisanej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w Kancelarii Pana Leszka Sieniawskiego – Notariusza w Warszawie, dnia 10 lipca 2003 roku (rep. A nr 520/2003), od osób innych niż Skarb Państwa lub Gmina, -----
- b) działka nr 1/24 powstała w wyniku podziału działki nr 1/14, -----
- c) w latach 2010-2012 – na podstawie pozwolenia na budowę nr 41/TAR/A/2010 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lutego 2010 roku (znak: AM-WAAB-JKO-7353-211-17-09) – na działce 1/24 został wzniesiony (zgodnie z projektem budowlanym) budynek oznaczony tymczasowym symbolem budowlanym – literą „A”, oznaczony obecnie numerem porządkowym „Św. Wincentego nr 124” oraz numerem identyfikacyjnym „146511\_8.0903.1/24.1\_BUD”, -----
- d) budynek „Św. Wincentego nr 124” składa się w części naziemnej z 4 (kondygnacji w części północnej) do 6 (kondygnacji w części południowej) oraz garaży i

- pomieszczeń techniczno-gospodarczych – wspólnych dla budynków wchodzących  
 w skład „Etapu V i VI”, -----
- e) łączna powierzchnia użytkowa lokali i pomieszczeń przynależnych w budynku  
 „Św. Wincentego nr 124” (ujawnionych i nieujawnionych w wypisie z kartoteki  
 budynku) wynosi 9.361,37 m<sup>2</sup>, -----
  - f) we wskazanym budynku znajduje się 137 lokali mieszkalnych oznaczonych  
 numerami od 1 do 137, -----
  - g) w oparciu o powołaną w lit. „c” decyzję zostaną wzniesione nowe budynki (w  
 ramach „Etapu VI”), o łącznej powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń  
 przynależnych około 19.638,63 m<sup>2</sup>, -----
  - h) wobec faktu, iż wznoszone na terenie działki nr 1/24 budynki są oddane do  
 użytkowania w różnych terminach, po ukończeniu realizacji „Etapu VI” zaistnieje  
 konieczność zmiany udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości  
 wspólnej i dostosowanie tych udziałów do wymogów zawartych w art. 3 ust. 5  
 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----
  - i) \*\*\*\*w działach I-O i \*\*\*\*II księgi wieczystej Kw nr WA3M/00432766/2 zostały  
 zarejestrowane wzmianki o wnioskach dotyczących: wyodrębnienia do nowych  
 ksiąg wieczystych kolejnych zbywanych przez Spółkę lokali stanowiących odrębne  
 nieruchomości oraz ujawnienia udziałów w nieruchomości wspólnej  
 przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, -----
  - j) \*\*ujawnione w dziale III powołanej księgi wieczystej wzmianki o wnioskach oraz  
 wpisy praw i roszczeń nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -----
  - k) do lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy stosuje się przepisy art. 4 ust. 1  
 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----
  - l) Spółka nie zalega z jakimikolwiek świadczeniami na rzecz Skarbu Państwa,  
 Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Gminy, -----
  - m) w stosunku do Spółki nie wszczęto postępowania upadłościowego ani nie zachodzą  
 przesłanki do jego wszczęcia, nadto Spółka nie złożyła wniosku o otwarcie  
 postępowania naprawczego, -----

- n) zgodnie z umową Spółki do zbycia nieruchomości wymagana jest jedynie uchwała Zgromadzenia Wspólników, -----
- o) opisana w §1 nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, innymi niż opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, -----
- p) z tytułu czynności objętej niniejszym aktem Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT). -----

**§ 4. 1.** Przy akcie niniejszym okazano: -----

- 1) odpis ostatecznej decyzji nr 103/TAR/A/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 maja 2009 roku (znak: AM-WAAB.JKO/7353/870/31/07-09), zmienionej ostateczną decyzją nr 41/TAR/A/2010 z dnia 15 lutego 2010 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Spółce pod firmą: „AGMET Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie pozwolenia na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej „Park Leśny” – etap VII oraz kwartał V i VI, na terenie działki nr 1/27 i działki nr 1/24 z obrębu 4-09-03,-----
- 2) odpis ostatecznej decyzji nr IIIOT/542/U/2012 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 23 listopada 2012 roku (znak: PINB/IIIOT/UO/7357/5572/U/2012) udzielającej Spółce pod firmą: „AGMET Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, stanowiącego kwartał V zabudowy mieszkaniowej osiedla „Park Leśny” wzniesionego na nieruchomości położonej w rejonie ulic Kondratowicza i Nowo-Wincentego w Warszawie, stanowiącej część działki nr 1/24, z obrębu 4-09-03;-----
- 3) zaświadczenie nr \*\*\*/T/13 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia \*\*stycznia 2013 roku (znak: UD-X-WAB.670.1375.2012.JSK), z treści którego wynika, że: -----
  - **lokal nr AAA** (zwany w dalszej części aktu także „**Lokalem**”) – **usytuowany w budynku przy ulicy Św. Wincentego nr nr 124 w Warszawie** – stanowi samodzielny lokal mieszkalny, stosownie do art.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----

- Lokal usytuowany jest na kkk kondygnacji nadziemnej budynku i składa się z \*\*trzech pokoi, \*\*kuchni, \*\*łazienki z wc, \*\*wc i \*\*przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 00,00 m<sup>2</sup> (\*\*\* całych i \*/100 metra kwadratowego), ----
  - do Lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze nr PP o powierzchni bbb m<sup>2</sup> (\*\* całych i \*\*/100 metra kwadratowego) usytuowane na kondygnacji podziemnej budynku;-----
- 4) zestawienie powierzchni i zestawienie udziałów w budynku przy ulicy Św. Wincentego nr 124, z treści którego wynika między innymi, że: -----
- a) Lokal usytuowany jest w klatce „\*\*\*” na kkk kondygnacji naziemnej budynku,
  - b) udział właściciela Lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi ZZ/2.900.000 części; -----
- 5) świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego ulicy Św. Wincentego nr 124 sporządzone dnia 31 lipca 2012 roku przez inżyniera Pana Piotra Karczewskiego;-----
- 6) zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 19 października 2012 roku (znak: BG-D-X-A.6624.131.2012.DMI), z treści którego wynika, że dla budynku usytuowanego na działce nr 1/24 z obrębu 4-09-03 w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2 ustalono numer porządkowy 124 od ulicy Św. Wincentego, ---
- 7) odpis uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: „AGMET Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie z dnia 8 kwietnia 2011 roku, z treści której wynika, że Zgromadzenie wyraziło zgodę na zawieranie umów zobowiązujących ustanowienia odrębnych własności lokali i zbywania lokali w budynkach, które zostaną wybudowane na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Św. Wincentego nr nr 120, 122 i 124, stanowiącej działkę nr 1/24 z obrębu 4-09-03, objętą księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2. -----
2. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera, w wersji papierowej, nieodpłatnie powołane w ust. 1 w pkt. 5 świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego ulicy Św. Wincentego nr 124. -----

3. Ponadto strony zgodnie ustalają, że integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki, przy czym: -----

- 1) załącznik nr 1 obejmuje rzut kkk kondygnacji nadziemnej budynku z zaznaczonym Lokalem oraz układem pomieszczeń, z którego wynika między innymi, że do Lokalu przylega balkon/taras\*\*\*, -----
- 2) załącznik nr 2 obejmuje rzut podziemnej kondygnacji „-1” zespołu budynków, zawierający usytuowane pomieszczeń przynależnych i miejsc parkingowych w garażu podziemnym, -----
- 3) załącznik nr 3 obejmuje rzut podziemnej kondygnacji „-2” zespołu budynków, zawierający usytuowane pomieszczeń przynależnych i miejsc parkingowych w garażu podziemnym, -----
- 4) załącznik nr 4 obejmuje plan zagospodarowania terenu „Osiedle Park Leśny” – Etap V, zawierający plan stanowisk postojowych na parkingu naziemnym oraz ogródków przydomowych. -----

§ 5. Przy akcie niniejszym okazano nadto: -----

- 1) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 22 października 2012 roku (znak: BG-D-X-A-6621.7265.2012.MBY), z których wynika, że: -----
  - a) obszar i oznaczenie działki nr 1/24 nie uległy zmianie, -----
  - b) jako właściciel nieruchomości – w ewidencji gruntów – ujawniona jest Spółka pod firmą: „AGMET Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie, -----
- 2) wypis z kartoteki budynków wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 22 stycznia 2013 roku (znak: BG-UE-E-IV.6621.493.2013.MSE), z treści którego wynika, że: -----
  - a) na działce nr 1/24 znajduje się murowany budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym „Św. Wincentego nr 124” (identyfikator budynku 146511\_8.0903.1/24.1\_BUD), o sześciu kondygnacjach nadziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych, o łącznej powierzchni użytkowej lokali 5.862,38 m<sup>2</sup> oraz łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych 636,44 m<sup>2</sup>,
  - b) we wskazanym budynku ujawniono 100 lokali; -----

- 3) wypis z kartoteki lokali wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 25 stycznia 2013 roku (znak: BG-UE-E-IV.6621.493.2013.MSE), obejmujący lokale usytuowane w budynku przy ulicy Św. Wincentego nr 124 w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, z którego wynika między innymi, że-----  
powierzchnia lokalu nr AAA (identyfikator lokalu: 146511\_8.0903.1/24.1\_BUD.\*\*\_LOK) wynosi 00,00 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia pomieszczenia przynależnego wynosi bbb m<sup>2</sup>,-----
- 4) zestawienie powierzchni i zestawienie udziałów w budynku oznaczonym numerem porządkowym „Św. Wincentego nr 124”, z treści którego to dokumentu wynika, że: -----
- a) udział właściciela Lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi ZZ/2.900.000 części, -----
- b) \*\*\*do Lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze nr PP o powierzchni bbb m<sup>2</sup>, -----
- c) \*\*\*z Lokalem związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr MPAR usytuowanego na kondygnacji podziemnej wspólnej dla zespołu budynków, -----
- d) \*\*\*z Lokalem związane jest prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr MPOS. -----

§ 6. Strony zgodnie oświadczają, że dnia ddd roku została zawarta pomiędzy Nabywcą a Spółką umowa „zobowiązująca do sprzedaży lokalu mieszkalnego” nr \*\*\*\*\*, na mocy której Spółka pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie zobowiązała się do wzniesienia na opisanej w §1 nieruchomości, między innymi, budynku mieszkalnego oznaczonego symbolem „A” oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności Lokalu i do jego sprzedaży na rzecz Nabywcy. -----

§ 7. Pan Maciej Matyszewski – w imieniu Spółki – oświadcza, że Nabywca wpłacił do dnia dzisiejszego na rachunek bankowy Spółki łączną kwotę \*\*\*\*\*(\*\* tysiący \*\*\*\* całych i \*\*/100) złotych.-----

Strony zgodnie oświadczają, że do dnia dzisiejszego zostały spełnione wszystkie przesłanki – wynikające z powołanej w § 6 umowy – umożliwiające zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu.-----

**§ 8.** Pan Maciej Matyszewski – w imieniu Spółki pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie oraz Nabywca oświadczają, że stosownie do art. 4 ust. 2 oraz art. 8 ust. 3 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku, na opisanej w § 1 nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2: -----  
ustanawiają – odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem AAA (\*\*\*) , o powierzchni 00,00 m<sup>2</sup> (\*\*\*\*\* całych i \*\*\*/100 metra kwadratowego), usytuowanego na kkk kondygnacji nadziemnej budynku, -----  
wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym, oznaczonym symbolem „PP”, o powierzchni bbb m<sup>2</sup> (\*\*\* całych i \*\*/100 metrów kwadratowych)-----  
i Pan Maciej Matyszewski – w imieniu reprezentowanej Spółki – Lokal wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym sprzedaje Nabywcy, -----  
a Państwo \*\*\*\*\* Lokal wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym nabywają, a nadto stwierdzają, iż nabycia dokonują na zasadach wspólności ustawowej. -----

**§ 9. 1.** Strony zgodnie stwierdzają, że wskazana w §7 kwota obejmuje cenę Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i częściami składowymi (ze wszystkich tytułów łącznie), wobec czego Nabywca nie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego jakichkolwiek dodatkowych kwot. ---

Pan Maciej Matyszewski – w imieniu Spółki – oświadcza, że cena wskazana w § 7 obejmuje należny podatek od towarów i usług (VAT). -----

**2.** Strony zgodnie oświadczają, że – niezależnie od postanowień prawa rzeczowego – umowa niniejsza obejmuje sprzedaż lokalu jako części budynku w rozumieniu art. 2 pkt 6 w związku z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług. -----

**3.** Nadto Państwo \*\* i \*\* małżonkowie \*\*\* oświadczają, że zobowiązują się dokonywać wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych należnych od Lokalu poczynwszy od

miesiąca marca 2013 roku – w wysokości ustalonej przez Wspólnotę – bezpośrednio na konto Wspólnoty, zgodnie z zawiadomieniem, które Nabywca otrzyma drogą pocztową. Wpłata za miesiąc luty 2013 roku powinna być dokonana na rachunek bankowy Spółki. -----

**§ 10. 1.** Strony zgodnie oświadczają, że przeniesienie posiadania samoistnego Lokalu na rzecz Nabywcy następuje na mocy niniejszej umowy. -----

Strony zgodnie stwierdzają, że dnia \*\*\*\* roku Sprzedający protokolarnie wydał Nabywcy Lokal, w celu przeprowadzenia prac wykończeniowych w zakresie, w którym przeprowadzenie tych prac nie wynikało z umowy zawartej przez Strony; Lokal został wykonany bez podłóg i białego montażu według standardu uzgodnionego przez Strony, stosownie do treści łączącego Strony stosunku prawnego. -----

Wydanie o którym mowa w zdaniu poprzednim wywołuje skutki, o których mowa w art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego. -----

**2.** Terminy rękojmi oraz gwarancji rozpoczynają bieg od daty wydania Lokalu Nabywcy i wynoszą: -----

- termin gwarancji na wykonanie przedmiotu umowy – 3 lata, -----
  - termin rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy – 3 lata, -----
  - termin gwarancji na urządzenia i materiały, na które producenci i dostawcy udzielają odrębnej gwarancji – na warunkach producentów i dostawców, -----
- przy czym gwarancja nie obejmuje naturalnego zużycia oraz przypadków, gdy przedmiot umowy był konserwowany, bądź eksploatowany niezgodnie z zasadami prawidłowej obsługi. -----

**3.** Strony oświadczają, że zobowiązania rzeczowe w zakresie wykonawstwa robót budowlanych, zostały wykonane i z tego tytułu Nabywca nie zgłasza żadnych roszczeń wobec Spółki. -----

**4.** Strony zgodnie stwierdzają, że przedmiot umowy został wykonany zgodnie z terminem ustalonym w umowie przedwstępnej. -----

**§ 11. 1.** Strony ustalają, że – stosownie do art. 3 ust.1 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – prawem związanym z własnością

Lokalu jest udział we współwłasności gruntu oraz udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to jest „**udział w nieruchomości wspólnej**” objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2.-----

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przypadająca każdoczesnemu właścicielowi Lokalu wynosić będzie – stosownie do art.3 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – ZZ/2.900.000 części. -----

Wobec powyższego Strony zgodnie stwierdzają, że niniejsza umowa obejmuje także zbycie na rzecz Nabywcy – jako właściciela Lokalu – udziału w nieruchomości wspólnej w części wskazanej w niniejszym paragrafie.-----

2. Państwo \*\* i \*\* małżonkowie \*\*\* oświadczają, że wyrażą zgodę na dokonanie przez Spółkę pod firmą: „AGMET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w celu dostosowania ułamka wskazanego w ust. 1 do treści przepisu art. 3 ust.5 ustawy o własności lokali – w następstwie oddania do użytku kolejnych budynków – oraz udzielają Spółce pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z dokonaniem zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Kw nr WA3M/00432766/2.-----

**§ 12. 1. \*\*jeżeli nie ma miejsca podziemnego to kasować treść ust. 1\*\*\*** Strony zgodnie oświadczają, że – stosownie do art. 206 i art. 221 Kodeksu cywilnego – dokonują podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że każdoczesny właściciel Lokalu korzystać będzie – na zasadach wyłączności bezpłatnie (z zastrzeżeniem postanowień ust. \*\*\* 4) – z miejsca parkingowego – na wspólnej kondygnacji podziemnej kompleksu budynków przy ulicy Św. Wincentego nr nr 120, 122 i 124 w Warszawie – oznaczonego **numerem MPAR**, którego granice zostały oznaczone na rzucie kondygnacji podziemnej stanowiącym Załącznik nr \*2 i \*3, zaś uprawnienie do korzystania z pozostałych miejsc parkingowych w garażu podziemnym przysługiwać będzie Spółce oraz nabywcom innych nieruchomości lokalowych – znajdujących się w budynkach

mieszkalnych położonych na opisanej w § 1 nieruchomości – wskazanych przez Spółkę. -----

**\*\*jeżeli nie ma miejsca naziemnego to kasować treść ust. 2\*\*\*** Strony zgodnie oświadczają, że – stosownie do art. 206 i art. 221 Kodeksu cywilnego – dokonują podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*), w ten sposób, że każdorazowy właściciel Lokalu korzystać będzie – na zasadach wyłączności bezpłatnie (z zastrzeżeniem postanowień ust. 6) – z naziemnego miejsca postojowego oznaczonego **numerem MPOS**, którego granice zostały oznaczone na Załączniku nr 4, zaś uprawnienie do korzystania z pozostałych naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na parkingu naziemnym – z zastrzeżeniem ust. 3 – przysługiwać będzie Spółce oraz nabywcom innych nieruchomości lokalowych – znajdujących się w budynkach mieszkalnych położonych na opisanej w § 1 nieruchomości – wskazanych przez Spółkę. -----

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że właściciele wskazanych nieruchomości lokalowych, usytuowanych w budynkach mieszkalnych wzniesionych na opisanej w §1 nieruchomości, korzystać będą na zasadach wyłączności i bezpłatnie (z zastrzeżeniem ust. 6): -----

- a) z konkretnych miejsc parkingowych usytuowanych w garażu podziemnym znajdującym się na wspólnej kondygnacji podziemnej kompleksu budynków przy ulicy Św. Wincentego nr nr 120, 122 i 124 w Warszawie, -----
  - b) z konkretnych naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na parkingu naziemnym,-----
- wskazanych przez Spółkę w kolejnych aktach sprzedaży.-----

4. Nadto Strony zgodnie oświadczają, że naziemne miejsca parkingowe – oznaczone lit. „G” na planie zagospodarowania terenu – przeznaczone są wyłącznie dla postoju: -----

- pojazdów gości odwiedzających właścicieli lokali, -----
- pojazdów okazjonalnie wjeżdżających na teren Osiedla, -----

i w związku z tym, w stosunku do tych miejsc parkingowych Nabywca nie będzie wnosił innych roszczeń. -----

Tym samym wjazd na teren Osiedla uzależniony będzie od możliwości zaparkowania samochodu.-----

5. Strony oświadczają, że podziału nieruchomości wspólnej do korzystania dokonuje się na czas nieoznaczony.-----

6. Nadto strony oświadczają, że szczegółowe zasady dotyczące podziału kosztów związanych z eksploatacją garażu podziemnego w budynkach mieszkalnych wzniesionych na opisanej w §1 nieruchomości oraz związanych z eksploatacją parkingu naziemnego, zostaną określone w umowie zarządu nieruchomością wspólną (lub regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej).-----

7. Pan Maciej Matyszewski – w imieniu Spółki – oświadcza nadto, że po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynkach oznaczonych numerami porządkowymi „Św. Wincentego nr nr 120, 122, 124” opisany w ust.1 – 3 podział nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) może zostać ujawniony w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA3M/00432766/2.-----

**§ 13. 1.** Strony zgodnie oświadczają, że każdorazowi właściciele lokali usytuowanych na parterze budynku „Św. Wincentego nr 124” **\*\*\*jeżeli akt dotyczy właściciela lokalu usytuowanego na parterze dodać:** (w tym każdorazowy właściciel Lokalu)\*\*\*, uprawnieni będą do korzystania – na zasadach wyłączności (to jest z wyłączeniem uprawnienia do korzystania przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) i bezpłatnie – z tej części nieruchomości wspólnej (stanowiącej „ogródek przydomowy”), która przylega bezpośrednio do budynku mieszkalnego i utworzy teren wyznaczony granicami każdego ze wskazanych lokali i granicą wytyczoną przez Sprzedającego, stosownie do przebiegu tych granic zaznaczonych na powołanym – w § 4 ust. 2 pkt 4 – planie zagospodarowania Osiedla.-----

2. Strony zgodnie oświadczają, że każdorazowi właściciele lokali usytuowanych na parterach budynków zobowiązani są: -----

a) do utrzymywania ogródka w stanie podnoszącym estetykę osiedla, -----

- b) do nieodpłatnego udostępniania użytkowanego terenu ogródka w przypadku konieczności napraw bądź modernizacji: przebiegającej przez teren ogródka infrastruktury technicznej, elewacji budynku lub prowadzenia akcji ratunkowych itp., z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego, -----
- c) do niewznoszenia budowli na tej części terenu oraz nienasadzania roślin, których układ korzeniowy mógłby uszkodzić izolację garażu podziemnego, -----
- d) do niemontowania paneli ogrodzeniowych, ścianek ażurowych i innych elementów ogrodzenia ogródka przydomowego. -----

Strony zgodnie oświadczają, że jeżeli nabywca, uprawniony do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej opisanej w niniejszym ust., korzystać będzie z niej w sposób niezgodny z zasadami opisanymi w lit. „a-d”, wówczas członkowie Wspólnoty będą mogli podjąć uchwałę o pozbawieniu takiego właściciela uprawnień wskazanych w ust.1. -----

3. Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że właściciele poszczególnych nieruchomości lokalowych usytuowanych na parterach budynków wznoszonych na działce nr 1/24 (będący współwłaścicielami nieruchomości wspólnej) korzystać będą na zasadach wyłączności z konkretnych części nieruchomości wspólnej (stanowiących „ogrodki przydomowe”) wskazanych w kolejnych aktach sprzedaży.----

**§ 14. 1.** Strony oświadczają, że dokonują podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że: -----

- 1) każdy z właścicieli lokali nr nr 34, 136 i 137 usytuowanych na najwyższych kondygnacjach budynku „Św. Wincentego nr 124”: -----
  - a) uprawnieni są do nieodpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – z tarasu, który przylega bezpośrednio do Lokalu, oznaczonego na załącznik nr 1,
  - b) zobowiązani są do: -----
    - utrzymywania tarasu w stanie podnoszącym estetykę osiedla, -----
    - nieodpłatnego udostępniania użytkowanego tarasu w przypadku konieczności napraw bądź modernizacji: elewacji budynku, dachu lub

przewodzenia akcji ratunkowych itp., z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego, -----

- powstrzymania się od wznoszenia budowli oraz obiektów małej architektury na tarasach, -----

2) jeżeli nabywca – uprawniony do wyłącznego korzystania ze wskazanej w pkt 1 części nieruchomości wspólnej – korzystać będzie z niej w sposób niezgodny z zasadami opisanymi w pkt 1 lit. „b”, wówczas członkowie wspólnoty mieszkaniowej będą mogli podjąć uchwałę o pozbawieniu takiego właściciela uprawnień wskazanych w pkt 1 lit. „a”. -----

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do korzystania dotyczącego: -----

- 1) tarasów przylegających do lokali nr nr 34, 136 i 137 usytuowanych w budynku oznaczonym numerem porządkowym „Św. Wincentego nr 124”, -----
- 2) tarasów przylegających do lokali usytuowanych na najwyższych kondygnacjach budynków oznaczonych numerami porządkowymi „Św. Wincentego nr 120” i „Św. Wincentego nr 122”, wskazanych przez Spółkę w kolejnych umowach. -----

3. Strony postanawiają, że każdocześni właściciele lokali nr nr 37,38, 16 i 17 usytuowanych na najwyższych kondygnacjach budynku „Św. Wincentego nr 124” zobowiązani są do: -----

- 1) utrzymywania tarasu w stanie podnoszącym estetykę osiedla, -----
- 2) nieodpłatnego udostępniania użytkowanego tarasu w przypadku konieczności napraw bądź modernizacji: elewacji budynku, dachu lub prowadzenia akcji ratunkowych itp., z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego, -----
- 3) powstrzymania się od wznoszenia budowli oraz obiektów małej architektury na tarasach. -----

§ 15. 1. Strony zgodnie ustalają, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z przepisami powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----

Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną, w terminie do dnia 30 września 2015 roku, zostanie powierzony Sprzedającemu lub podmiotowi przez niego

wskazanemu i wypełniającemu przesłanki określone w art. 184 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. -----

Strony postanawiają, że wynagrodzenie zarządcy zostanie ustalone w wysokości miesięcznie 1 złoty za 1m<sup>2</sup> sumy powierzchni użytkowej mieszkań i powierzchni pomieszczeń przynależnych, powiększonej o należny podatek VAT, naliczony według obowiązującej stawki (na dzień zawarcia niniejszej umowy usługa jest zwolniona z podatku VAT). -----

Nadto Nabywca oświadcza, że poza kosztami zarządu określonymi w powołanej ustawie o własności lokali, zobowiązuje się do ponoszenia wspólnych kosztów związanych z eksploatacją całego Osiedla. -----

Po ustanowieniu odrębnej własności Lokalu, stroną umów ściśle związanych z przyszłym funkcjonowaniem Osiedla (w szczególności umów o przyłączenie i dostawę mediów miejskich) zawartych przez Spółkę, stanie się Wspólnota Mieszkaniowa. -----

2. Po zakończeniu wykonywania czynności administracyjnych nieruchomością wspólną, administrator przekaze zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej wszelką dokumentację techniczną dotyczącą tej nieruchomości. -----

3. Właściciele nieruchomości lokalowych zobowiązani będą do przestrzegania postanowień regulaminu i statutu Wspólnoty, których kopie Nabywca otrzymał od Sprzedającego w dniu dzisiejszym. -----

4. Nabywcy zobowiązują się do przestrzegania zakazu montowania klimatyzatorów i szyldów na elewacji budynku bez uprzedniej pisemnej zgody udzielonej przez Zarząd Wspólnoty. -----

**§ 16. 1.** Strony zgodnie postanawiają, że Sprzedający uprawniony jest do dysponowania nieruchomością wspólną przeznaczoną pod wewnętrzny układ komunikacyjny Osiedla, na cele budowlane oraz w związku z realizacją kolejnych zadań inwestycyjnych, w tym w celu przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z Osiedlem oraz urządzeniem zieleni i elementów małej architektury. -----

2. Nabywca oświadcza, że w celu wykonania postanowień ust.1 udziela Panu Januszowi Adamowi Pietrzakowi (Prezesowi Zarządu Spółki pod firmą: „AGMET Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie), -----

**pełnomocnictwa:**-----

- 1) do zawierania umów z dostawcami mediów miejskich oraz podmiotami świadczącymi inne usługi, które okażą się konieczne do właściwego funkcjonowania Osiedla spełniającego współczesne standardy, -----
- 2) do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów i służb miejskich, podmiotów świadczących usługi konieczne dla funkcjonowania Osiedla oraz niezbędnych służebności drogowych,-----
- 3) do reprezentowania Nabywcy w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją kolejnych zadań inwestycyjnych „Osiedla Park Leśny”. -----

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przejęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy Św. Wincentego nr nr 120, 122 i 124 w Warszawie, praw i obowiązków wynikających z następujących umów:-----

- 1) z dnia 1 lipca 2011 roku z UPC Polska o warunkach korzystania z nieruchomości (w zakresie V Etapu Osiedla), -----
- 2) z dnia 9 maja 2011 roku ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. (obecnie Dalkia S.A.) o przyłączenie do sieci ciepłej (w zakresie V Etapu Osiedla),-----
- 3) z dnia 28 października 2004 roku (ze zmianami) ze Spółką „Elektrociepłownie Warszawskie S.A.” (obecnie PGNIG TERMIKA S.A. z siedzibą w Warszawie) o najem węzłów ciepłych (w zakresie V Etapu Osiedla),-----
- 4) zawartych przez Spółkę umów w zakresie: konserwacji urządzeń, wykonywania usług ochrony w formie bezpośredniej ochrony fizycznej oraz utrzymania czystości i utrzymania zieleni. -----

§ 17. Strony zgodnie oświadczają, że wraz z zawarciem niniejszej umowy wygasa stosunek prawny łączący je w okresie budowy Lokalu i budynku oraz Strony stwierdzają, że z tytułu tego stosunku prawnego strony nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń na przyszłość. -----

§ 18. Koszty tego aktu ponosi Nabywca. -----

§ 19. Na podstawie powołanych: wypisu z kartoteki lokali, wypisu z kartoteki budynków i wypisu z rejestru gruntów załączonych do wniosku wieczystoksięgowego zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii dnia 30 stycznia 2013 roku (rep. A nr 545/2013) oraz zaświadczenia o samodzielności Lokalu, rzutu kondygnacji, a także umowy objętej niniejszym aktem, strony wnoszą:-----

- a) o **odłączenie z księgi wieczystej Kw nr WA3M/00432766/2** nieruchomości stanowiącej **lokal mieszkalny nr AAA**, składający się z **\*\*trzech** pokoi, **\*\*kuchni**, **\*\*łazienki z wc**, **\*\*wc** i **\*\*przedpokoju**, o łącznej powierzchni użytkowej **00,00 m<sup>2</sup>**, usytuowany na **kkk kondygnacji nadziemnej** budynku przy ulicy Św. Wincentego nr 124, w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy – **\*\*do** którego to lokalu przylega balkon – wraz z przynależnym **pomieszczeniem gospodarczym nr PP**, o powierzchni użytkowej **bbb m<sup>2</sup>**, usytuowaną na kondygnacji podziemnej budynku, -----  
oraz o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej, -----
- b) o dokonanie w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej wpisu własności na rzecz Pana **\*\*\***, syna **\*\*** oraz jego żony Pani **\*\*\***, córki **\*\*\***, **\*\*na** zasadach wspólności ustawowej, -----
- c) o dokonanie w dziale I – Sp nowozałożonej księgi wieczystej wpisu praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej, -----
- d) o dokonanie w dziale II księgi wieczystej **Kw nr WA3M/00432766/2** wpisu **każdoczesnego** właściciela **lokalu nr AAA**, jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej – w **ZZ/2.900.000 części**.-----

§ 20. Pobrano: -----

- 1) opłatę sądową – na podstawie art. 42 ust.1 i art. 44 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. 2010, Nr 90 poz. 594 z późn. zm.) – w kwocie -----

**360,- złotych**

- 2) wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego  
 – na podstawie § 6 pkt 16 w związku z §3 i §1  
 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca  
 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy  
 notarialnej (Dz. U. 2004, Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.) –  
 w kwocie ----- **\*\*\*,- złotych**
- 3) podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza  
 – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1  
 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i  
 usług (Dz. U. 2004, Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) – w  
 kwocie ----- **\*\*\* złotych**
- 4) takse notarialną – na podstawie § 16 powołanego  
 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku – w kwocie ---- **230,- złotych**
- 5) podatek od towarów i usług od taksy notarialnej – na  
 podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1 ustawy z  
 dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.  
 U. 2004, Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) – w kwocie złotych -- **52,90 złotych**

Sporządzenie wypisu aktu notarialnego jest odrębną czynnością notarialną, za którą pobiera się wynagrodzenie na podstawie § 12 powołanego rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku. -----

Notariusz poinformował stawających o treści art.1 ust.1 pkt 1 i art. 6 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej.-----

Umowa niniejsza nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

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