#### E:\Zrzut ekranu 2017-01-18 o 17.29.59.png

#### Repertorium A nr /2017

## AKT NOTARIALNY

Dnia czternastego września dwa tysiące siedemnastego roku (14-09-2017) przede mną **Piotrem Iksińskim**, notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy Cichej nr 24 lokal U07, stawili się:

1. **Jan Mariusz** **Kowalski**, PESEL 42021102499, adres: 01-111 Warszawa ulica Bajkowa nr 7B, legitymująca się dowodem osobistym KFC 123456, działający **w imieniu i na rzecz** spółki pod firmą **SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: Warszawa, ulica Bajkowa, nr 7B, kod: 01-111 Warszawa), REGON 142349764, NIP 5252476532, wpisanej pod numerem KRS 0000352079 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04 kwietnia 2016 roku przez Piotra Iksińskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 3254/2016, 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; wymieniona Spółka w dalszej treści aktu zwana jest także **„Spółką”**,a osoba działająca w jej imieniuw dalszej treści aktu zwana jest także **„Przedstawicielem Spółki”**,
2. **Olga** **IGREKOWSKA**, imię ojca: Janusz, imię matki: Halina, PESEL 90112110164, zamieszkała: Warszawa, ulica Jasna, nr 10, m. 15, kod pocztowy 02-495, legitymująca się dowodem osobistym CAY 417257,
3. **Paweł Krzysztof** **ZETOWSKII****,** imię ojca: Zbigniew, imię matki: Iwona, PESEL 86042004079, zamieszkały: Warszawa, ulica Jasna, nr 10, m. 15, kod pocztowy 02-495, legitymujący się dowodem osobistym ATK 260861,

- dalej **„Nabywca”**.

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

### Przedstawiciel Spółki w imieniu Spółki oświadcza, że zostały podjęte następujące Uchwały:

### - Uchwała Wspólników Spółki nr 1/06/2017 z dnia 28 czerwca 2017 roku, podjęta na podstawie art. 43 w związku z art. 103 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578, z późn. zm.) zawierająca zgodę na przenoszenie własności lokali i udziałów we współwłasności lokali w budynku przy ulicy Jasnej 10 w Warszawie oraz na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wspólnej i lokalu niemieszkalnym garażu,

### - Uchwała Zarządu Spółki SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nr 1/06/2017 z dnia 28 czerwca 2017 roku, podjęta na podstawie §15 ust. 2 pkt 1 Umowy Spółki zawierająca zgodę na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wspólnej i lokalu niemieszkalnym garażu.

**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY**

**§1.** Strony oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w wykonaniu Umowy Deweloperskiej Rep. A nr 13915/2016 z dnia 23 listopada 2016 roku (dalej „Umowa Pierwsza”) oraz, że zobowiązania wynikające z tej Umowy Pierwszej zostały w całości wykonane, a Nabywca zachowuje uprawnienia dotyczące rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§2.1.** Przedstawiciel Spółki oświadcza, żereprezentowana Spółka jest właścicielem lokalu opisanego w § 3 (dalej „Lokal”), dotychczas niewyodrębnionego z nieruchomości wspólnej (dalej „Nieruchomość Wspólna”) uregulowanej w księdze wieczystej nr WA1M/00283122/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, w której:

**1)** w dziale I-O wpisana jest działka nr 95/9, w obrębie ewidencyjnym numer 0909 nazwa 2-09-09, o obszarze 1,1406ha, przy ulicy Jasnej 10 w Warszawie Dzielnicy Ursus oraz budynek mieszkalny pod ww. adresem (dalej „Budynek”) i informacje o lokalach wyodrębnionych z budynku;

**2)** w dziale I-Spis praw okres użytkowania wieczystego oznaczono na 05 grudnia 2089 roku oraz wpisano uprawnienia wynikające z praw ujawnionych w dziale III innych ksiąg wieczystych szczegółowo opisane w Umowie Pierwszej;

**3)** w dziale II użytkowanie wieczyste działki oraz własność budynku wpisane są na rzecz Spółki na podstawie: umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku z dnia 30 czerwca 2010 roku Rep. A nr 6448/2010, umowy spółki komandytowej z dnia 09 września 2014 roku i Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1168, z późn. zm.) z dnia 27 lipca 2015 roku oraz na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych, a własność działki wpisana jest rzecz Skarbu Państwa,

**4)** w dziale III wpisane są służebności gruntowe i służebności przesyłu opisane w Umowie Pierwszej, roszczenia wynikające z umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych przez Spółkę oraz:

-sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej:

- każdemu z właścicieli danego lokalu przysługuje prawo wyłącznego korzystania odpowiednio z balkonu, loggii*,* ogródka, ogrodu, tarasu, schodów, komórek, miejsc postojowych oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanego przez niego lokalu lub znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej, a konkretne powierzchnie oddane do wyłącznego korzystania będą wskazywane w poszczególnych aktach notarialnych ustanowienia odrębnej własności danego lokalu,

- wszelkie koszty związane z wyłącznym korzystaniem przez Nabywcę z części Nieruchomości Wspólnej, o której mowa powyżej, obciążają Nabywcę,

- Spółka pod firmą SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do samodzielnego i nieodpłatnego korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej, nieobjętych umowami o podział do wyłącznego korzystania, do dnia zawarcia umów wyłączających to uprawnienie,

- każdoczesny właściciel lokalu uprawniony do wyłącznego korzystania z ogródka/ogrodu zobowiązany jest do udostępniania tego ogródka/ogrodu 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 gruncie na obszarze ogródka/ogrodu, a ponadto zobowiązany jest do powstrzymania się od wykorzystywania ogródka/ogrodu 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; powyższe dotyczy także właścicieli lokali uprawnionych do wyłącznego korzystania z tarasu zielonego,

- w części Budynku, w której znajdują się lokale usługowe prowadzona będzie zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalność biurowa, handlowa i usługowa, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również sprzedaż artykułów spożywczych i alkoholowych oraz funkcjonowanie lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,

-nieodpłatnana czas nieoznaczony na Nieruchomości Wspólnej objętej niniejszą księgą wieczystą nr WA1M/00283122/2 - na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali usługowych znajdujących się na parterze Budynku przy ulicy Jasnej 10 w Warszawie, w tym na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali U1 i U2 (współużytkowników wieczystych Nieruchomości Wspólnej objętej księgą wieczystą nr WA1M/00283122/2) - służebność gruntowapolegająca na prawie:

- prowadzenia prac budowlanych w sposób nie utrudniający korzystania z innych lokali,

- korzystania z Nieruchomości Wspólnej w celu rozładunku i załadunku towarów oraz nieograniczonego dostępu do lokali usługowych,

- umieszczenia, w miejscu przewidzianym przez projektanta Budynku, szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych o wymiarach określonych przez projektanta Budynku, z zastrzeżeniem, że korzystający z lokali usługowych poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będą ponosili dodatkowych opłat z tym związanych,

-nieodpłatnena czas nieoznaczony na rzecz SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w WarszawieużytkowanieNieruchomości Wspólnej objętej księgą wieczystą nr WA1M/00283122/2 polegające na prawie nieodpłatnego, nieograniczonego czasowo, umieszczenia przez Spółkę na frontowych ścianach lub na dachach Budynku, w miejscach i w sposób ustalony przez Spółkę, tablic zawierających nazwę i logo Spółki oraz nazwę i logo inwestycji URSA z zastrzeżeniem, że tablice te swoim umiejscowieniem oraz rozmiarami nie będą uciążliwe dla mieszkańców,

**5)** w dziale IV wpisane są roszczenia na rzecz banków hipotecznych o ustanowienie hipotek umownych na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umów kredytu na prawie odrębnej własności lokali – w trybie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1771, z późn. zm.).

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 oświadcza, że:

**1)** Nieruchomość Wspólna nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (oprócz w/w służebności i użytkowania), ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich (poza roszczeniami wynikającymi z umów deweloperskich/przedwstępnych), ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej,

**2)** Nieruchomość Wspólna ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ulica Jasna,

**3)** nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu, w szczególności Nieruchomość Wspólna nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r., poz. 1023, z późn. zm.),

**4)** Spółka nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 2017 r., poz. 201, z późn. zm.), 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,

**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 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2017 r., poz. 1221z późn. zm.).

**3.** Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:

**1)** ostateczną Decyzją IIOT/437/U/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku (PINB.IIOT.5121.161.2016.MP) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze – oznaczonego na planie zagospodarowania terenu literą A, etap I inwestycji, całego garażu podziemnego z częścią zagospodarowania terenu, na terenie działki nr ew. 95/9 z obrębu 2-09-09 przy ul. Jasnej w Warszawie,

**2)** ostateczną Decyzją IIOT/89/U/2017 z dnia 03 marca 2017 roku (PINB.IIOT.5121.30.2017.MP) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy udzielił pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze – oznaczonych na planie zagospodarowania terenu literami B, C, D, z częścią zagospodarowania terenu wchodzących w skład osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego - etap II ostatni inwestycji, na terenie działki nr ew. 95/9 z obrębu 2-09-09 przy ul. Jasnej w Warszawie,

**3)** inwestycja pod nazwą URSA została zrealizowana na podstawie opisanej w Umowie Pierwszej ostatecznej Decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zaś opisane budynki A, B, C, D oznaczone zostały jako jeden budynek mieszkalny przy ulicy Jasnej 10 w Warszawie o identyfikatorze 146512.8.0909.95/4.1\_BUD wpisany w księdze wieczystej na podstawie Wypisu z rejestru budynków wydanego przez Prezydenta m.st. Warszawy dnia 10 maja 2017 roku Znak: BG-UE-E-I.6621.1779.2017.PBO,

**4)** samodzielnośćlokali w Budynku (część A) w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz.1892, z późn. zm.) wynika z Zaświadczenia Nr 58/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 stycznia 2017 roku Znak: AM.AB.7120.3.2017.HBO(6) – dotyczy lokali mieszkalnych od nr 1 do nr 181, lokali niemieszkalnych usługowych od nr U1 do nr U13 oraz lokalu niemieszkalnego garażu wielostanowiskowego

**5)** samodzielnośćlokali w Budynku (część B, C, D) w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz.1892) wynika z Zaświadczenia Nr 638/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 kwietnia 2017 roku Znak: AM.AB.7120.39.2017.HBO(4) – dotyczy lokali mieszkalnych od nr 182 do nr 357 oraz lokali niemieszkalnych usługowych od nr U14 do nr U20,

**6)** powierzchnia Lokalu oraz łączna powierzchnia lokali i pomieszczeń przynależnych w Budynku wynosząca 29627,61m2 wynika z wydanych przez Prezydenta m.st. Warszawy: Wypisu z kartoteki lokali z dnia 28 lutego 2017 roku BG-UE-E-I.6621.569.2017.PBO - dotyczy lokali mieszkalnych od nr 1 do nr 181, lokali niemieszkalnych usługowych od nr U1 do nr U13, lokalu niemieszkalnego garażu wielostanowiskowego oraz z Wypisu z kartoteki lokali z dnia 10 maja 2017 roku Znak: BG-UE-E-I.6621.1779.2017.PBO - dotyczy lokali mieszkalnych od 182 do nr 357 oraz lokali niemieszkalnych usługowych od nr U14 do nr U20,

**7)** załącznik do niniejszego aktu stanowi rzut z oznaczeniem Lokalu.

**4.** Przedstawiciel Spółki oświadcza, żereprezentowana Spółka jest współwłaścicielem, w udziale nie mniejszym niż zbywany niniejszą umową, lokalu niemieszkalnego garażu o powierzchni użytkowej 9152,34m2 na kondygnacji -1 Budynku, uregulowanego w księdze wieczystej nr WA5M/00481933/6 prowadzonej przez wymieniony Sąd, w której:

**1)** w dziale I-Spis praw wpisano udział 915234**/**2962761 w Nieruchomości Wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,

**2)** w dziale II własność wpisana jest na rzecz Spółki i na rzecz nabywców miejsc postojowych, boksów rowerowych, komórek znajdujących się w lokalu niemieszkalnym garażu,

**3)** w dziale III wpisane są prawa wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, boksów rowerowych, komórek na rzecz współwłaścicieli lokalu oraz wpisana jest nieodpłatna na czas nieoznaczony na opisanym lokalu niemieszkalnym garażu - na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali usługowych znajdujących się na parterze Budynku przy ulicy Jasnej10 w Warszawie, w tym na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali U1 i U2 (współużytkowników wieczystych Nieruchomości Wspólnej objętej księgą wieczystą nr WA1M/00283122/2) - służebność gruntowapolegająca na:

- prawie przejścia przez ten lokal oraz dostępu do pomieszczeń technicznych i korzystania z nich,

- prawie do zamontowania, eksploatacji, remontów i wymiany, w miejscach przewidzianych przez projektanta budynku/Spółkę SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych/agregatów chłodniczych, przy czym uprawnieni w tym zakresie poza kosztami związanymi z zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych nie będą ponosić dodatkowych opłat z tym związanych,

- prawie swobodnego dostępu do wymienionych pomieszczeń, instalacji i urządzeń celem prawidłowej obsługi instalacji i urządzeń technicznych, w tym przeprowadzania prac związanych z zainstalowaniem, remontami, naprawami, wymianą i demontażem wymienionych instalacji i urządzeń.

**4)** w dziale IV nie ma wpisu dotyczącego udziału Spółki.

**5.** Przy podpisaniu niniejszego aktu Nabywca otrzymał świadectwo charakterystyki energetycznej Lokalu.

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

**- Identyfikator lokalu:** **146512\_8.0909.95/4.1\_BUD.15\_LOK,**

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

**- Numer budynku:** **10**

**- Numer lokalu:** **15**

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

**- Rodzaj izby/liczba:** **HOL /1**

**- Rodzaj izby/liczba: POKÓJ Z ANEKSEM /1**

**- Rodzaj izby/liczba: SYPIALNIA /2**

**- Rodzaj izby/liczba: ŁAZIENKA /1**

**- Pomieszczenie przynależne/liczba:** **BRAK**

**- Kondygnacja:** **5**

**- Powierzchnia lokalu z pomieszczeniami przynależnymi: 61,38M2**

**- Położenie:**

– Województwo: MAZOWIECKIE

– Powiat: M. ST. WARSZAWA

– Gmina: M. ST. WARSZAWA

– Miejscowość: WARSZAWA

– Dzielnica: URSUS1

**- wielkość udziału w nieruchomości wspólnej**, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00283122/2: **6138/**2962761,którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a ponadto Przedstawiciel Spółki w jej imieniu **sprzedaje** Nabywcy ten Lokal wraz z prawami związanymi, za cenę brutto **392.218,20 zł (trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście osiemnaście złotych i dwadzieścia groszy)** zawierającą podatek od towarów i usług (VAT), a Nabywca Lokal ten wraz z prawami związanymi za podaną cenę **kupuje** i oświadcza, że nabycia dokonuje do majątku wspólnego rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

**§4.** Strony niniejszej umowy dokonująpodziału do korzystania Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej:

- loggię o powierzchni 4,91m2,

zgodnie z oznaczeniem na planie załączonym do niniejszego aktu.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Pierwszej:

- Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Spółkę dalszych umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynku może przysługiwać prawo wyłącznego korzystania z balkonów, loggii*,* ogródków, ogrodów, tarasów, schodów, komórek, miejsc postojowych oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie przedmiotowej Nieruchomości Wspólnej oraz oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych balkonów, loggii*,* ogródków, ogrodów, tarasów, schodów, komórek, miejsc postojowych oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez innych nabywców lokali lub znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej, a ponadto że nie będzie ponosić jakichkolwiek kosztów związanych z ich utrzymaniem. Nabywca udziela Spółce pełnomocnictwa do zawierania przez Spółkę dalszych umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej na zasadach wyżej opisanych;

- Strony wyrażają zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III właściwej księgi wieczystej;

- Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne, nieograniczone czasowo, umieszczenie przez Spółkę na frontowych ścianach lub na dachach Budynku, w miejscach i w sposób ustalony przez Spółkę, tablic zawierających nazwę i logo Spółki oraz nazwę i logo inwestycji URSA z tym zastrzeżeniem, że tablice te swoim umiejscowieniem oraz rozmiarami nie będą uciążliwe dla mieszkańców;

- Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w Budynku zostały wybudowane lokale niemieszkalne o przeznaczeniu m.in. biurowym, handlowym i usługowym. Nabywca akceptuje fakt, iż w części Budynku, w której znajdują się powyższe lokale niemieszkalne prowadzona będzie zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalność wskazana powyżej, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również sprzedaż artykułów spożywczych i alkoholowych, również w formie punktów gastronomicznych oraz funkcjonowanie lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie przez nabywców lokali usługowych (niemieszkalnych), w miejscu przewidzianym przez projektanta Budynku, szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych o wymiarach określonych przez projektanta Budynku i przyjmuje do wiadomości fakt, iż nabywcy lokali usługowych (niemieszkalnych) poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będą ponosili dodatkowych opłat z tym związanych.

**§5.** Przedstawiciel Spółki w jej imieniu oświadcza, że Nabywca zapłacił całą łączną cenę, jej odbiór w imieniu Spółki kwituje i oświadcza, że roszczenie Spółki z tego tytułu zostało zaspokojone.

**§6.** Strony oświadczają, że wydanie Nabywcy Lokalu, jak i pozostałych składników wyżej opisanych, nastąpiło na podstawie Protokołu odbioru – od daty odbioru przeszły na Nabywcę korzyści i ciężary związane ze sprzedaną rzeczą zgodnie z art. 548 § 1 kodeksu cywilnego.

**§7.** Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje INTEGRUM MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (ul. Marcina Flisa 4, 02-247 Warszawa, REGON 240018511, NIP 6321879619, KRS 0000226987). Nabywca udziela Zarządcy Nieruchomością Wspólną pełnomocnictwa do dokonania czynności zwykłego zarządu zgodnie z ustawą o własności lokali. Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Zakres Nieruchomości Wspólnej określają przepisy powołanej ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem postanowień umowy o podział do korzystania. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utrzymania przedmiotu aktu i Nieruchomości Wspólnej od pierwszego dnia następującego po dniu wydania 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 SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zostanie obciążona za okres do dnia przejęcia przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań z tego tytułu.

**§8.** Zgodnie z postanowieniami Umowy Pierwszej Nabywca udziela Spółce oraz radcy prawnemu Robertowi Gowinowi pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego na skutek śmierci Nabywcy (ustania jego bytu prawnego), wraz z równoczesnym zrzeczeniem się prawa do jego odwołania, do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w razie, gdy konieczność takiej zmiany wynikać będzie z dokumentów stanowiących podstawę ustalenia wysokości tych udziałów, a także do dokonywania we właściwych księgach wieczystych wpisów tych zmian, a w związku z powyższym upoważnia Spółkę oraz radcę prawnego Roberta Gowina do składania oświadczeń i wniosków skierowanych do sądu prowadzącego odpowiednie księgi wieczyste; w zakresie niniejszego pełnomocnictwa pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw oraz może być drugą stroną czynności prawnej lub reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, której dokonywać będzie w imieniu mocodawcy, z tym zastrzeżeniem, że pełnomocnik zobowiązany będzie do powstrzymania się od działania na szkodę mocodawcy; niniejsze pełnomocnictwo będzie wiązać każdoczesnego nabywcę przedmiotu niniejszej umowy, a Nabywca zobowiązuje się zapewnić, że w przypadku zbycia (w całości lub w części) praw do przedmiotu umowy, iż nabywcy udzielą Spółce oraz radcy prawnemu Robertowi Gowinowi analogicznych pełnomocnictw; Nabywca zobowiązuje się również nie dokonywać jakichkolwiek czynności faktycznych i prawnych, które mogłyby opóźnić lub utrudnić realizację czynności objętych treścią pełnomocnictwa, o którym mowa powyżej lub ograniczyć możliwość podejmowania czynności na podstawie tego pełnomocnictwa. Wszelkie koszty związane z powyższymi czynnościami będą obciążać Spółkę.

Nabywca wyraża zgodę aby Spółce przysługiwało prawo do dysponowania Nieruchomością Wspólną i lokalem niemieszkalnym garażem na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego [ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.)].

W przypadku zbycia przedmiotu niniejszego aktu Nabywca zobowiązany jest dołożyć należytej staranności w celu uzyskania od następcy prawnego zgód i pełnomocnictw, o których mowa w niniejszym akcie.

**§9.1.** Strony oświadczają, że Lokal został wydany zgodnie z Umową Pierwszą (ewentualne wady Lokalu zostały zgłoszone przez Nabywcę w protokole wydania Lokalu podpisanym przez Strony) i Nabywca poprzez podpisanie niniejszej Umowy potwierdza, że akceptuje stan Lokalu, co jednak nie wyklucza możliwości podnoszenia przez Nabywcę przyszłych roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

**2.** Strony niniejszym potwierdzają, że nie zachodzą przesłanki dla naliczania żadnej ze Stron kary umownej na gruncie Umowy Pierwszej.

**3.** Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Spółki oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016r., poz. 922, z późn. zm.).

**§10.** Poinformowano Nabywcę o treści art. 6 ust.6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016r., poz. 716, z późn. zm.) oraz art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.).

**§11.** Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanych niniejszym aktem notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 6264 § 1 kodeksu postępowania cywilnego. 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 2016 r. poz. 623, z późn. zm.), którą notariusz pobiera od wnioskodawcy i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796, z późn. zm.). Na żądanie stron niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej innego wpisu związanego z tą czynnością, to jest żądanie wykreślenia w dziale III księgi wieczystej nr WA1M/00283122/2 roszczenia wpisanego na rzecz Wnioskodawców.

Opisane w akcie Wypisy z kartoteki lokali znajdują się w aktach księgi wieczystej nr WA5M/00481933/6.

**§12.** Strony oświadczają, że sprzedaż dokumentowana niniejszym aktem jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług (VAT), wobec czego nie podlega 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 2017 r. poz. 1150 z późn. zm.).

**§13.** Nabywca ponosi koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem oraz opłatę sądową, które wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 3, 5, 6 pkt 16), 11 ust. 2 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 z późn. zm.) w kwocie  684,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r., poz. 1221 z późn. zm.) w kwocie  157,32 zł

- opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.) w kwocie  435,00 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**.

### REPERTORIUM A nr ……………………./2017

Wypis wydany został **STRONIE.**

Pobrano: tytułem taksy notarialnej ...................,00 zł. z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r., poz. 1221 ze zm.) w kwocie ................... zł.

Warszawa, dnia 14 września 2017 roku.

Wypis wydany został **SĄDOWI REJONOWEMU DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.**

Wypis wydany został **URZĘDOWI M.ST. WARSZAWY -** **BIURO GEODEZJI I KATASTRU.**

Wypis wydany został **Urzędowi Skarbowemu Warszawa-Ursynów.**