

## AKT NOTARIALNY

Dnia \*\*\*\*------  
roku dwa tysiące dziewiątego /\*\*-\*\*-2009/ -----  
przed notariuszem **Leszkiem Zabielskim**, mającym siedzibę w Warszawie przy ulicy  
Tamka nr 37, w jego Kancelarii, stawili się:-----

1/ **Pan Jarosław Jaczewski**, syn \*\*\*\*, zamieszkały w \*\*\*\* przy ulicy  
\*\*\*\* (PESEL \*\*\*\*), dowód osobisty \*\*\*\*\*,-----

– działający w imieniu **Spółki pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie (dawniej „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie);**  
adres: 02-495, ulica Dzieci Warszawy nr 27A lok.173,  
wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000336031 (NIP 521-00-84-402, REGON 006219225),-----

– na podstawie pełnomocnictwa, sporządzonego w tutejszej Kancelarii dnia 10 września 2009 roku (rep. A nr 5972/2009),  
które to pełnomocnictwo – według oświadczenia stawającego –  
do dnia dzisiejszego nie wygasło ani nie zostało odwołane, ---  
- Spółka zwana będzie także **„Sprzedającym”** bądź **„Spółka”**,

2/ **Pan \*\*\* \*\***, syn \*\*\* i \*\*\* zamieszkały w \*\*\* (\*\*\*) przy ulicy \*\*\*8,  
legitymujący się dowodem osobistym \*\*\*, (PESEL \*\*\*),  
posiadający – według oświadczenia – numer identyfikacji  
podatkowej NIP \*\*\* -----

oraz jego żona,-----

- 3/ Pani \*\*\*\*\*, córka \*\*\* i \*\* zamieszkała w \*\*\* (\*\*\*) przy ulicy \*\*\*\* nr \*\*\* m. \*\*, legitymująca się dowodem osobistym \*\*\*, (PESEL \*\*\*\*), posiadająca – według oświadczenia – numer identyfikacji podatkowej NIP \*\*\*\*\*, -----
- Państwo \*\*\*\* małżonkowie \*\*\*\* zwani będą także „Nabywca”,---
  - adres do korespondencji dla Nabywcy: \*\*\*\*\*.-----

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

## UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU

§ 1. 1. Pan Jarosław Jaczewski oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie jest dotychczasowym właścicielem (*w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali*) nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą **Kw nr 2115** (oznaczoną w systemie informatycznym numerem **Kw nr WA1M/00002115/7**). -----

Nieruchomość ta położona jest w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy przy ulicy Ryzowej nr 48 i składać się będzie – po wykonaniu wniosku zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii dnia 14 września 2009 roku (rep. A nr 6021/2009) – z działek nr nr 109 i 22/2, z obrębu 2-11-15, o łącznym obszarze 1,3595 ha (jednego hektara i trzech tysięcy pięciuset dziewięćdziesięciu pięciu metrów kwadratowych). -----

Pan Jarosław Jaczewski oświadcza, że: -----

- 1) w dziale I-O księgi wieczystej Kw nr WA1M/00002115/7 wpisana jest wzmianka o wniosku dz.kw./WA5M/15026/09/1, -----
- 2) w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA1M/00002115/7 wpisano: -----

- Spółkę pod firmą: „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie,-----
- 3) w dziale IV powołanej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma, zaś w dziale III wpisano: -----
- a) prawa użytkowania na rzecz: -----
- Spółki pod firmą: „STOEN Stołeczny Zakład Energetyczny Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie (REGON: 010330646),-----
  - Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314758),-----
  - Spółki pod firmą: „Mazowiecka Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (REGON: 017195708),-----
  - Spółki pod firmą: „Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie (REGON: 012100784),-----
- szczegółowo opisane w treści aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej Kancelarii dnia 8 lutego 2008 roku (rep. A 887/2008), -----
- b) wzmianki o wnioskach, -----
- c) prawa i roszczenia dotyczące ustanowienia odrębnych własności lokali i ich sprzedaży. -----

Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu reprezentowanej osoby ustawowej – oświadcza, że ujawnione w dziale III powołanej księgi wieczystej wzmianki o wnioskach dotyczą wpisu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali z tytułu zawartych przez Spółkę umów o skutkach zobowiązujących.-----

Przy akcie niniejszym okazano odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr WA1M/00002115/7 – wydany przez Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie dnia 8 września 2009 roku (sygnatura wniosku: WA2M/08.09/44/2009), z którego wynika, że Pan Jarosław Jaczewski złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu. -----

2. Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu Spółki pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie – oświadczył, nadto że: -----

- własność opisanej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umów sporządzonych w tutejszej Kancelarii z dnia 8 września 2006 roku (rep. A nr 5482/2006); z dnia 20 lutego 2007 roku (rep. A nr 1105/2007); z dnia 29 marca 2007 roku (rep. A nr 2183/2007); z dnia 29 marca 2007 roku (rep. A nr 2191/2007); z dnia 24 kwietnia 2007 roku (rep. A nr 2934/2007) oraz z dnia 14 maja 2007 roku (rep. A nr 3480/2007) oraz na mocy art. 553 §1 Kodeksu spółek handlowych w następstwie przekształcenia Spółki pod firmą: „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie w Spółkę pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie, ---
- działka nr 109 powstała w wyniku podziału działek nr nr 21, 22, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 25, 31 i scalenia działek nr nr 21/2, 22/3, 24/7, 24/9, 24/11, 24/4, 25/2, 31/2,
- wzmianka o wniosku dz.kw./WA5M/15026/09/1 dotyczy zmiany oznaczenia nieruchomości na podstawie zawiadomienia z Ewidencji Gruntów i Budynków m.st. Warszawy, -----
- ujawnione w dziale III powołanej księgi wieczystej wzmianki o wnioskach oraz wpisy praw i roszczeń nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -----
- opisana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, innymi niż opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu.-----

§ 2. 1. Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu reprezentowanej osoby ustawowej – oświadcza, że – w latach 2007-2009 – na podstawie pozwolenia na budowę nr 889/URS/2007 z dnia 17 października 2007 roku, na działce nr 109 wzniesione zostały trzy budynki mieszkalne, wielorodzinne, oznaczone symbolami „H1”, „H2” oraz „H3”. -----

Budynkom, o których mowa w zdaniu poprzednim został nadany numer porządkowy „Ryżowa 48”.-----

2. Przy akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii dnia 14 września 2009 roku (rep. A nr 6021/2009) okazano: -----

A) odpis ostatecznej decyzji nr IIOT/154/U/2009 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2009 roku (znak: PINB/IIOT/DC/7357/3581/U/09) zawierającej pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, oznaczonego symbolem „H3”, położonego przy ulicy Ryzowej nr 48 w Warszawie oraz części garażu podziemnego (obejmującego 193 stanowiska parkingowe) wraz z budynkiem śmietnika (z wyłączeniem budynku śmietnika przy ulicy Prystora), wybudowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 889/URS/2007 z dnia 17 października 2007 roku; powołana decyzja została wydana na wniosek inwestora, to jest Spółki pod firmą: „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT – Sp. z o.o.” z dnia 27 maja 2009 roku; -----

B) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 8 września 2009 roku (znak: BG-UE-E-I-ZSE-74540-65.1-09), z treści którego wynika między innymi, że:-----

- obszar działki nr 22/2, położonej przy ulicy Ryzowej, wynosi 0,0030 ha,-----
- obszar działki nr 109, położonej przy ulicy Ryzowej nr 48, wynosi 1,3565 ha,-
- wskazane działki położone są w obrębie 2-11-15, w dzielnicy Ursus m.st. Warszawy,-----

C) wypis z kartoteki budynków wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 8 września 2009 roku (znak: BG-UE-E-I-ZSE-74540-65.2-09), z treści którego wynika, że:-----

- na działce nr 109 przy ulicy Ryzowej nr 48 usytuowane są budynki mieszkalne o maksymalnie ośmiu kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej o łącznej powierzchni zabudowy 9.122 m<sup>2</sup>, -----
- na działce nr 109 przy ulicy Ryzowej usytuowany jest inny budynek niemieszkalny o jednej kondygnacji naziemnej o powierzchni zabudowy 16,00 m<sup>2</sup>;-----

- D) wypis z kartoteki lokali wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 11 września 2009 roku (znak: BG-UE-E-I-ZSE-74540-65.3-09), obejmujący lokale usytuowane w budynku przy ulicy Ryżowej nr 48, z treści którego wynika między innymi, że powierzchnia lokalu nr \*\*\* (identyfikator lokalu: Id lok: 146512\_8.1115.\*\*\*\_BUD.\*\*\*\_LOK) – zwanego w dalszej części niniejszego aktu także „Lokalem” – wynosi \*\*\* m<sup>2</sup>, zaś pomieszczeń przynależnych \*\*\* m<sup>2</sup>, -----
- E) zaświadczenie nr 844/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 sierpnia 2009 roku (znak: AM-WAAB-MEL-7359-97-09), z treści którego wynika, że na podstawie pozwolenia na budowę nr 889/URS/2007 z dnia 17 października 2007 roku powstał budynek mieszkalny oznaczony symbolem „H3”, oznaczony numerem porządkowym „Ryżowa nr 48”, o 187 lokalach oznaczonych numerami od 1 do 187, które – stosownie do art.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – stanowią samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu przepisów powołanej ustawy; -----
- F) zestawienie powierzchni i zestawienie udziałów budynku „H3” (oznaczonego numerem porządkowym „Ryżowa nr 48”), z treści którego to dokumentu wynika, między innymi, że: -----
- a) Lokal usytuowany jest w klatce „\*\*\*” na \*\* piętrze budynku, -----
  - b) do Lokalu przynależy pomieszczenie pomocnicze oznaczone symbolem „\*\*\*”,
  - c) udział właściciela Lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi \*\*\*/216.999 części, -----
  - d) z Lokalem związane jest prawo korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem \*\*\*, usytuowanego w garażu podziemnym; -----
- G) świadectwo charakterystyki energetycznej budynku oznaczonego numerem porządkowym „Ryżowa nr 48”, sporządzone dnia 24 kwietnia 2009 roku przez Pana mgr inż. Jacques’a Schussbiera; -----
- H) zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 14 kwietnia 2009 roku (znak: BG-KE-N-AGR-74111-110-2-09), z treści którego wynika, że nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7 oraz

usytuowany na niej budynek zostały oznaczone numerem porządkowym „Ryżowa nr 48”; -----

- I) odpis uchwały nr 1/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie z dnia 25 marca 2009 roku, z treści której wynika między innymi, że udzielona została zgoda na zawieranie umów ustanowienia odrębnych własności lokali i sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach oznaczonych symbolami H1, H2 i H3 (stanowiących osiedle SKOROSZE IX), wznoszonych na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7. -----

§ 3. Strony zgodnie oświadczają, że dnia \*\*\* 200\* roku została zawarta, pomiędzy Nabywcą a Spółką, umowa wstępna nr SK 9-H3-200\*/\*\*, na mocy której -----  
Spółka zobowiązała się do wzniesienia na opisaney w §1 nieruchomości, między innymi, budynku wielokondygnacyjnego, wielorodzinnego, mieszkalnego, oznaczonego symbolem „H3” oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr \*\*\* i do sprzedaży Lokalu na rzecz Nabywcy. -----

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

- plan inwentaryzacyjny Lokalu, wykonany przez Panią mgr inż. Alicję Charmuszko, z którego wynika, że lokal ten składa się z \*\* jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju oraz łazienki z wc, o łącznej powierzchni użytkowej \*\*\* m<sup>2</sup> (\*\* całych i \*\*/10 metra kwadratowego); \*\*do Lokalu przylega balkon, -----
- \*\*plan inwentaryzacyjny pomieszczenia pomocniczego „\*\*”, z którego wynika, że powierzchnia tego pomieszczenia wynosi \*\* m<sup>2</sup> (\*\* metry kwadratowe), -----
- rzut \*\* piętra (\*\* kondygnacji naziemnej) budynku z zaznaczonym Lokalem, ---
- rzut garażu zawierający plan pomieszczeń gospodarczych oraz miejsc parkingowych w garażu podziemnym (\*\*z zaznaczonym pomieszczeniem pomocniczym „\*\*” oraz miejscem parkingowym nr \*\*), -----

- plan zagospodarowania terenu osiedla SKOROSZE IX z zaznaczonymi ogródkami przydomowymi.-----

§ 5. Pan Jarosław Jaczewski oświadcza, że Nabywca wpłacił do dnia dzisiejszego na konto Spółki łączną kwotę \*\*\* (\*\*\*\*\*) złotych. ----

Strony zgodnie oświadczają, że do dnia dzisiejszego zostały spełnione wszystkie przesłanki, opisane w powołanej umowie z dnia \*\*\* 200\* roku, umożliwiające zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu. -----

§ 6. Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu Spółki pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie – oraz Państwo \*\*\*\*\* oświadczają, że – stosownie do art. 4 ust.2 oraz art. 8 ust.3 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – na opisanej nieruchomości składającej się z działek nr nr 109 i 22/2, objętej księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7, ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr \*\*\* o powierzchni użytkowej \*\*\*\* m<sup>2</sup>, usytuowanego na \*\*\*\* kondygnacji naziemnej budynku wraz z przynależnym pomieszczeniem pomocniczym oznaczonym symbolem „\*\*\*” o powierzchni użytkowej \*\*\*\* m<sup>2</sup>, usytuowanym na \*\* kondygnacji naziemnej budynku/\*\*kondygnacji podziemnej budynku (w hali garażowej) i-----

Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu reprezentowanej Spółki – Lokal ten, wraz z pomieszczeniem przynależnym, sprzedaje Państwu \*\*\*, a Państwo \*\*\* Lokal – wraz z pomieszczeniem przynależnym – kupują.-----

Nadto Państwo \*\*\*\*\* oświadczają, iż nabycia dokonują na zasadach wspólności ustawowej.-----

§ 7. Strony zgodnie stwierdzają, że wskazana w §5 niniejszego aktu kwota obejmuje cenę Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz częściami składowymi i przynależnościami (ze wszystkich tytułów łącznie), a także wartość infrastruktury technicznej osiedla, wobec czego Nabywca nie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego jakichkolwiek dodatkowych kwot. -----

§ 8. 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. -----

§ 9. 1. Strony zgodnie oświadczają, że wydanie nieruchomości lokalowej Nabywcy – jako posiadaczowi samoistnemu – następuje w dniu dzisiejszym. -----

Strony zgodnie stwierdzają, że dnia \*\*\* 200\* roku, Sprzedający protokolarnie przekazał 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. Strony oświadczają, że zobowiązania rzeczowe w zakresie wykonawstwa robót budowlanych zostały wykonane i z tego tytułu Nabywca nie zgłasza żadnych roszczeń wobec Spółki. -----

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

§ 10. 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 WA1M/00002115/7. -----

Wielkość udziału przypadająca każdoczesnemu właścicielowi Lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosić będzie – stosownie do art.3 ust.5 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – **\*/216.999 części**. ----- -

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

**§ 11. 1.** Strony zgodnie oświadczają, że – stosownie do art. 221 kodeksu cywilnego – dokonują podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że każdoczesny właściciel Lokalu, korzystać będzie – na zasadach wyłączności – bezterminowo i bezpłatnie, z zastrzeżeniem ust.4, z miejsca postojowego w hali garażowej budynków przy ulicy Ryżowej nr 48, oznaczonych **nr \*\*\***, którego granice zostały oznaczone na planie stanowisk parkingowych w garażu podziemnym, zaś uprawnienie do korzystania z pozostałych miejsc parkingowych w garażu podziemnym przysługiwać będzie nabywcom innych nieruchomości lokalowych wskazanych przez Spółkę.-----

**2.** Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że właściciele wskazanych nieruchomości lokalowych korzystać będą bezterminowo i bezpłatnie – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – z konkretnych miejsc parkingowych, wskazanych w kolejnych aktach sprzedaży.-----

**3.** Strony zgodnie ustalają, że do korzystania z opisanych w ust. 1 hal garażowych – z części innych niż wyznaczone miejsca postojowe – w szczególności z ciągów komunikacyjnych, wejść i bram, uprawnieni są jedynie właściciele lokali, którym przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych lub których pomieszczenia gospodarcze usytuowane są w tych halach. --

**4.** Strony oświadczają, że szczegółowe zasady dotyczące podziału kosztów związanych z eksploatacją hal garażowych w budynkach „H1”, „H2” i „H3” zostały określone w umowie zarządu nieruchomością wspólną. -----

**§ 12.** Strony zgodnie oświadczają, że wszyscy współwłaściciele nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7, uprawnieni będą do korzystania z miejsc parkingowych naziemnych, usytuowanych na tej nieruchomości, w zakresie jaki daje się pogodzić z korzystaniem z tych miejsc przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. -----

§ 13. 1. Strony zgodnie oświadczają, że – ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa właścicielom lokali mieszkalnych usytuowanych na parterach budynków mieszkalnych wzniesionych na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7 oraz w celu uniemożliwienia dostępu osobom postronnym do lokali usytuowanych na parterach tych budynków – każdoczesny właściciel lokalu położonego na parterze, uprawniony będzie do bezterminowego i bezpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – z tej części nieruchomości wspólnej (zwanej „ogródkiem przydomowym”), która przylega bezpośrednio do budynku mieszkalnego i utworzy wielokąt o wymiarach odpowiadających szerokości lokalu mieszkalnego, wytyczony ogrodzeniem wzniesionym przez Sprzedającego na podstawie planu zagospodarowania terenu. -----

2. Strony zgodnie oświadczają, że każdoczesny właściciel lokalu usytuowanego na parterze budynku, zobowiązany będzie do: -----

- a) utrzymywania ogrodzenia ogródka, opisanego w ust.1, w stanie, w jakim zostało ono oddane do użytku przez Spółkę,-----
- b) zapewnienia ogrodzeniu estetycznego wyglądu,-----
- c) utrzymywania ogródka w stanie podnoszącym estetykę osiedla,-----
- d) nieodpłatnego udostępniania użytkowanego terenu ogródka w przypadku konieczności napraw elewacji budynku, akcji ratunkowych itp., bez obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego przez wspólnotę mieszkaniową lub podmiot dokonujący napraw, przeprowadzający akcję ratunkową itp., -----
- e) niewznoszenia budowli na tej części terenu.-----

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

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zbywanie przez Spółkę dalszych udziałów w nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właściciele poszczególnych

nieruchomości lokalowych usytuowanych na parterach budynków będą korzystać, na zasadach wyłączności, z konkretnych części nieruchomości wspólnej wskazanych w kolejnych aktach sprzedaży.-----

4. Nadto strony zgodnie oświadczają, że właścicielowi lokalu usługowego nr 228 (przewidywanego jako lokal gastronomiczny) znajdującego się w budynku oznaczonym symbolem H2 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej przylegającej od strony południowej bezpośrednio do lokalu, oznaczonej na planie zagospodarowania terenu osiedla stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. -----

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

Sposób sprawowania zarządu i związane z tym rozliczenia zostały ustalone – stosownie do art.18 ust. 1 powołanej ustawy o własności lokali – na mocy umowy zarządu nieruchomością wspólną z dnia 14 września 2009 roku (rep. A nr 6029/2009).

Strony zgodnie oświadczają, że – stosownie do art. 18 ust.2 powołanej ustawy o własności lokali – postanowienia umowy zarządu – w tym także dotyczące kwot i terminów płatności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – będą odnosiły skutek także do każdego współwłaściciela nieruchomości.-----

**§ 15.** 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 nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń na przyszłość dotyczących zarówno stanu finansowego, jak i roszczeń natury technicznej obejmujących lokal, budynek i infrastrukturę osiedla.-----

Przepis niniejszego paragrafu nie dotyczy jednak tych roszczeń, które wynikają z przepisów o rękojmi stosownie do postanowień kodeksu cywilnego.-----

**§ 16. 1.** Państwo \*\*\* małżonkowie \*\*\* oraz Pan Jarosław Jaczewski – w imieniu Spółki pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w

Warszawie – oświadczają, że na nieruchomości składającej się z działek nr nr 109 i 22/2, objętą księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7, ustanawiają -----  
na rzecz Spółki pod firmą: „P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna” z siedzibą w Warszawie, -----  
ograniczone prawo rzeczowe (bezterminowe i bezpłatne prawo użytkowania),-----  
polegające:-----

- na uprawnieniu do umieszczenia na dachu budynku dotychczas oznaczonego symbolem „H1” oraz na terenie działki nr 109 (zgodnie z załącznikiem do niniejszego aktu) reklam i znaków firmowych Spółki (w tym rzeźby przedstawiającej wizerunek niedźwiedzia),-----
- na uprawnieniu do wykonywania wszelkich czynności związanych z instalacją, eksploatacją, konserwacją i odnową wskazanych reklam i znaków firmowych oraz dostarczaniem i przesyłaniem do nich energii elektrycznej, z prawem dostępu w każdym czasie.-----

2. Nadto Strony zgodnie oświadczają, że: -----

- wskazane reklamy i znaki firmowe będą stanowiły własność Spółki i zostaną umieszczone – na koszt Spółki – z zachowaniem przepisów prawa budowlanego,-
- Spółka będzie pokrywała koszty konserwacji tych reklam i znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej niezbędnej do ich zasilania.-----

3. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia niniejszego paragrafu wchodzi w życie w dniu zbycia przez Spółkę całego należącego do niej udziału we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA1M/00002115/7.-

§ 17. Państwo \*\*\* oświadczają, że dnia \*\*\* roku zawarli z Bankiem pod firmą: „\*\*\* Spółka Akcyjna” z siedzibą w \*\*\*\* (REGON: \*\*\*), umowę kredytową nr \*\*\*.-----

Przy akcie niniejszym okazano oświadczenie powołanego Banku z dnia \*\*\*\* roku, z treści którego wynika że:-----

- a) Bank udzielił Państwu \*\*\*\* kredytu w kwocie \*\*\*\*,- (\*\*\*\*\*) złotych, z przeznaczeniem na \*\*\*\*\*,-----

b) Bank zażądał zabezpieczenia swojej wierzytelności wynikającej z powołanej umowy kredytowej (nr \*\*\*\*\*), w formie ustanowienia na nabywanej nieruchomości lokalowej -----

- hipoteki zwykłej w kwocie \*\*\*, - (\*\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat kapitałowych, -----
- hipoteki kaucyjnej do kwoty \*\*\*, - (\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat odsetkowych kredytu, odsetek za opóźnienie lub zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego. -----

§ 18. Państwo \*\*\*\* oświadczają, że na opisanej nieruchomości lokalowej nr \*\*\*, usytuowanej w budynku przy ulicy Ryżowej nr 48 w Warszawie, ustanawiają na rzecz Banku pod firmą: „\*\*\* Spółka Akcyjna” z siedzibą w \*\*\* (REGON: \*\*\*\*), -----

- hipotekę zwykłą w kwocie \*\*\*, - (\*\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat kapitałowych, -----
- hipotekę kaucyjną do kwoty \*\*\*, - (\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat odsetkowych kredytu, odsetek za opóźnienie lub zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego, -----

na warunkach określonych w powołanym oświadczeniu Banku z dnia \*\*\* roku. -----

§ 19. Notariusz poinformowała strony o skutkach wynikających z treści art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz uprzedziła o odpowiedzialności z art. 56 kodeksu karnego skarbowego. (\*\*\*\* tylko przy hipotece zwykłej) -----

§ 20. Koszty tego aktu ponosi \*\*\*\*\*Nabywca/Spółka z wyjątkiem opłaty sądowej i podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

§ 21. Na podstawie: wypisu z rejestru gruntów, wypisu z kartoteki budynku oraz wypisu z kartoteki lokali załączonych do wniosku zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii dnia 14 września 2009 roku (rep. A nr 6021/2009), wyciągu z wypisu z kartoteki lokali, odpisu zaświadczenia z dnia 31 sierpnia 2009 roku, planu inwentaryzacyjnego lokalu i rzutu

kondygnacji oraz oświadczenia Banku, a także umowy objętej niniejszym aktem, strony wnoszą: -----

- a) o **odłączenie z księgi wieczystej Kw nr WA1M/00002115/7** nieruchomości stanowiącej **lokal mieszkalny nr \*\*\***, składający się z \*\* jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju oraz łazienki z wc, o łącznej powierzchni użytkowej \*\*\*\* m<sup>2</sup>, usytuowany na \*\*\*\* kondygnacji naziemnej budynku przy ulicy Ryżowej nr 48, w dzielnicy Ursus m.st. Warszawy – \*\*do którego to lokalu przylega balkon – wraz z pomieszczeniem pomocniczym oznaczonym symbolem „\*\*\*” o powierzchni \*\*\* m<sup>2</sup>, usytuowanym na \*\*\* kondygnacji \*\*\* budynku oraz o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej,-----
- b) o dokonanie w dziale II księgi wieczystej, która zostanie założona na wniosek zawarty w lit. „a” wpisu własności na rzecz Pana \*\*\*, syna \*\*\* oraz jego żony Pani \*\*\*, córki \*\*\*\*, na zasadach wspólności ustawowej,-----
- c) o dokonanie w dziale IV nowozałożonej księgi wieczystej, wpisu na rzecz Banku pod firmą: „\*\*\*\* Spółka Akcyjna” z siedzibą w \*\*\*\* (REGON: \*\*\*\*): -----
- hipoteki zwykłej w kwocie \*\*\*,- (\*\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat kapitałowych, -----
  - hipoteki kaucyjnej do kwoty \*\*\*,- (\*\*\*) złotych celem zabezpieczenia spłaty rat odsetkowych kredytu, odsetek za opóźnienie lub zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego, -----
- na warunkach określonych w powołanym oświadczeniu Banku z dnia \*\*\* roku, -----
- d) o dokonanie w dziale I – Sp księgi wieczystej, która zostanie założona na wniosek zawarty w lit. „a” wpisu praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej,
- e) o dokonanie w dziale II księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00002115/7** wpisu każdego właściciela lokalu nr \*\*\*, jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej – w \*\*/\*\* części.-----

§ 21. Pobrano: -----

1. z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych  
ustawy z dnia 9 września 2000 roku  
Dz.U. nr 86 poz.959/ złotych

a. art.7 ust.1 pkt 7 lit „a”-----	
b. art.7 ust.1 pkt 7 lit. „b”-----	19,-
2. a. z tytułu taksy notarialnej /§5 w związku z §3 i §1 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz.U. nr 148 poz. 1564 ze zm./ złotych-----	****,-
b. z tytułu podatku od towarów i usług /art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług / złotych -----	****
3. a. z tytułu taksy notarialnej /§16 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz.U. nr 148 poz. 1564 ze zm./ złotych-----	200,-
b. z tytułu podatku od towarów i usług /art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług / złotych -----	44,-
4. a. z tytułu taksy notarialnej za wypisy z oryginału aktu /§12 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz.U. nr 148 poz. 1564 ze zm./ złotych-----	
b. z tytułu podatku od towarów i usług /art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług / złotych -----	

Nadto, nie przesądzając ostatecznej wysokości należnej opłaty sądowej – stosownie do art. 7 §2 ustawy Prawo o notariacie oraz na podstawie art. 42 ust.1 oraz art. 44 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – notariusz pobrał od Nabywcy łączną **kwotę \*\*\*\*460,- złotych** w celu wpłacenia jej na konto Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie. ---

Umowa niniejsza – w części dotyczącej sprzedaż lokalu – nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych stosownie do art.2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych, zaś w części dotyczącej ustanowienia użytkownika nie podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn stosownie do art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn.-----

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