

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 07.04.2026 r.

Wersja nr: 6

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Słowianska Sp. z o.o. wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000741563	
Adres	Adres siedziby i wykonywania działalności gospodarczej: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali: Ul. Marymoncka 4, 01-869 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252757544	REGON: 380851686
Numer telefonu	+48 572 580 195 +48 572 135 799	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@marimonte.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ghdevelopment.pl , www.marimonte.pl	



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799


marimonte.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Grupa Kapitałowa GH Development zakończyła swoją pierwszą inwestycję w Polsce na terenie Warszawy przy ul. Goszczyńskiego nr 31A Inwestycja ta była realizowana za pośrednictwem spółki celowej z grupy kapitałowej, pod firmą Barnsley Sp. z o.o. (KRS numer 0000753301).
Data rozpoczęcia	25.08.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.04.2022r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Grupa Kapitałowa GH Development zakończyła swoją ostatnią inwestycję w Polsce na terenie Warszawy przy ul. Kotsisa 2 Inwestycja ta była realizowana za pośrednictwem spółki celowej z grupy kapitałowej, pod firmą GH Development 8 Sp. z o.o.(KRS numer 0000785728).
Data rozpoczęcia	07 czerwca 2023 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04 kwietnia 2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Grupa Kapitałowa GH Development zakończyła swoją ostatnią inwestycję w Polsce na terenie Warszawy przy ul. Orzechowej 3. Inwestycja ta była realizowana za pośrednictwem spółki celowej z grupy kapitałowej, pod firmą GH Development 4 Sp. z o.o. (KRS: 0000753271).
Data rozpoczęcia	30 stycznia 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27 października 2025 r.



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

[Handwritten signature]

[Handwritten initials PS]

	istniejących i przyszłych, warunkowych i bezwarunkowych); umowa kredytów z dnia 17 czerwca 2025 roku	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³	Zgodnie z załącznikiem nr 5	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. W dniu 4 lipca 2024 r. Rada m.st. Warszawy podjęła Uchwałę nr VII/123/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych ww. ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Obecnie w Mieście Stołecznym Warszawa obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴	

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały,) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

[Handwritten signature]

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.10.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Warszawa, ulica Marymoncka 4, działki ewid. nr: 45/3 i 46/3 z obrębem 7-04-07, o łącznej powierzchni 0,4246 ha („Nieruchomość”)
Numer księgi wieczystej	WA1M/00528510/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do sumy 149.550.000,00 zł na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 001254524, na zabezpieczenie spłaty wszystkich wierzytelności pieniężnych spółki pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wobec spółki pod firmą: Słowianska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wynikających z umowy kredytów, tj. umowy kredytów z dnia 17 czerwca 2025 roku oraz zapłaty innych kwot należnych bankowi na podstawie umowy kredytów wraz z odsetkami, opłatami, prowizjami i innymi kosztami należnymi bankowi na podstawie umowy kredytów, a także wszelkimi kosztami i opłatami związanymi z postępowaniem sądowym oraz egzekucyjnym dotyczącym egzekwowanych, w danym czasie wymagalnych roszczeń (wierzytelności

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

DM PS

		<p>października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>Tekst jednolity ww. Studium stanowi załączniki do uchwały Rady m.st. Warszawy nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>Dokument zamieszczony jest na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pod adresem: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006.</p> <p>Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont – Marymont I – część I, zatwierdzonym uchwałą nr LXVII/2081/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 217 z 24 grudnia 2009 r., poz. 6911, „Plan Miejskowy”).</p> <p>Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	<p>10 AUC/MUW - teren zabudowy śródmiejskiej, usługowej, administracyjnej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej z usługami.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa śródmiejska usługowa, administracyjna, handlowa o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², partery budynków od strony ulicy Marymonckiej i Słowiańskiej przeznacza się wyłącznie na funkcje usługowe oraz części wejściowe budynków (klatki schodowe, halle, portiernie, pomieszczenia gospodarcze, etc.).</p> <p>Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan Miejskowy nie ustala maksymalnej intensywności zabudowy dla Nieruchomości.

- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

Handwritten signatures and initials: JH, PS

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan Miejscowy nie ustala maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla Nieruchomości.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan Miejscowy nie ustala maksymalnej powierzchni zabudowy dla Nieruchomości.
Maksymalna wysokość zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy określa się na 4-6 kondygnacje naziemne, 2. Wysokość zabudowy od strony ul. Marymonckiej określa się na maksimum 6 kondygnacji naziemnych (maksimum 20,0 m), 3. Wysokość zabudowy od strony północno – wschodniej określa się na maksimum 4 kondygnacje naziemne (maksimum 14,0 m).
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Zgodnie z § 44 ust. 5 Planu Miejscowego:</p> <p>Ustala się standardy parkowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w obszarze: ulice Marymoncka, Podleśna, Lektykarska, Smoleńskiego: <ol style="list-style-type: none"> 1) dla zabudowy mieszkaniowej 1 mp/1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 mp na 60 m² powierzchni użytkowej, 2) dla handlu i usług 25 – 38 mp/1000 m² powierzchni użytkowej, 3) dla biur i urzędów 18 – 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej; 2. w pozostałej części terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) dla zabudowy mieszkaniowej 1 mp/1 lokal mieszkalny, 2) dla handlu i usług 15 – 25 mp/1000 m² powierzchni użytkowej, 3) dla biur i urzędów 10 – 18 mp/1000 m² powierzchni użytkowej. <p>Ponadto według Planu Miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 10 AUC/MUW:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora, 2. dopuszcza się wprowadzenie parkingów podziemnych na całym terenie przy zachowaniu wymaganego procentu powierzchni biologicznie czynnej.



**Warunki ochrony
środowiska i
zdrowia ludzi,
przyrody i
krajobrazu**

Zgodnie z § 10 Planu Miejsowego:

Ustala się warunki i zasady ochrony środowiska obowiązujące na całym terenie działania planu, w tym:

1. nakaz ochrony Skarpy Warszawskiej polegający na stosowaniu warunków i zasad określonych dla:
 - 1) strefy ochronnej Skarpy Warszawskiej obejmującej cały teren działania planu, w której obowiązuje:
 - a) ochrona historycznych elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,
 - b) zakaz lokalizowania, rozbudowy i nadbudowy wszelkich obiektów produkcyjnych, urządzeń przemysłowych, budynków przeznaczonych na cele magazynowe oraz baz transportowych, wolnostojących masztów antenowych, składowisk odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia przedsięwzięć technicznych, gospodarczych i inwestycyjnych niekorzystnie wpływających na stosunki wodne lub zagrażających stabilności skarpy;
 - 2) obszaru ochrony stoku Skarpy Warszawskiej zaznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązuje:
 - a) obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z prognozą zmian w środowisku i wpływu na stateczność stoku – dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - b) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność stoku, w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - c) zakaz lokalizowania inwestycji równoległych do stoku, w sposób zagrażający stabilności skarpy,
 - d) zakaz odprowadzania wód deszczowych w sposób zorganizowany na teren stoku,
 - e) nakaz utrzymania istniejącej i wprowadzenie nowej roślinności ograniczającej erozję stoku (z możliwością wymiany drzewostanu);
 - 3) strefy ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej obejmującej obszar położony w zasięgu 5,0 m od terenów wykluczeń budowlanych zaznaczonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz przekształcania rzeźby terenu,
 - b) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących,
 - c) zakaz wprowadzania ogrodzeń;

MARI
MONTE

BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



 marimonte.pl

Handwritten signatures in blue ink.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. nie dopuszcza się naruszania wymienionych poniżej elementów środowiska przyrodniczego takich jak: <ol style="list-style-type: none"> 1) pomniki przyrody, wokół których obowiązuje 15 metrowa strefa ochronna o wymogach określonych w przepisach szczególnych, 2) Park Kaskada - stawy Kellera (29 ZP) podlegający bezwzględnej ochronie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o szczególnych walorach, 3) Dolinka Opatowska (14 ZP) podlegający ochronie polegającej na utrzymaniu naturalnej rzeźby terenu i utrzymaniu terenu czynnego biologicznie, 4) drzewa o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pojedyncze drzewa, rzędy drzew i zespoły zadrzewień o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych: podlegające ochronie polegającej na zastrzeganiu w decyzjach administracyjnych obowiązku pozostawienia ich w stanie niezmienionym z dopuszczeniem konserwacji ogrodniczej; 3. obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi, lokalizowane w odległości mniejszej niż 80 m od krawężników głównych jezdni ul. Marymonckiej, Trasy Armii Krajowej, powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń antyhałasowych, wynikających z odrębnych przepisów; 4. wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MUW z usługami i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska; 5. wskazane w planie tereny usług oświaty UO w zakresie ochrony przed hałasem, stanowią tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska; 6. w zakresie ochrony przed hałasem plan ustala: <ol style="list-style-type: none"> 1) nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach przy uwzględnieniu faktycznego poziomu hałasu zewnętrznego w okresie dnia i nocy oraz przy zapewnieniu wentylacji w pomieszczeniach tych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami, 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MUW dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą: <ol style="list-style-type: none"> a) od dróg: 60 dB w okresie dnia i 50 dB w okresie nocy,
--	---



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

		<p>b) od innych źródeł hałasu: 50 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy;</p> <p>7. wszystkie realizowane zabezpieczenia hałasowe powinny być poprzedzone opracowaniami projektowymi wraz z analizą akustyczną potwierdzającą skuteczność zaprojektowanych zabezpieczeń hałasowych przedstawianymi do zaopiniowania przez Inspekcję Sanitarną.</p> <p>Zgodnie z § 11 Planu Miejscowego: Ustala się następujące strefy ochronne oraz strefy uciążliwości wyznaczone na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. strefy ochrony Skarpy Warszawskiej według § 10 pkt 1 uchwały; 2. strefa ochrony pomników przyrody – w której obowiązują warunki określone w § 10 pkt 2 lit. a uchwały oraz w przepisach szczególnych; 3. strefa oddziaływania tras komunikacyjnych – w której obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz lokalizowania obiektów zabudowy chronionej, 2) nakaz stosowania w realizowanych obiektach zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnie z przepisami szczególnymi, 3) preferowana lokalizacja usług w pierwszej linii zabudowy (pierzeja ulicy) w celu stworzenia bariery akustycznej od strony ciągów komunikacyjnych Trasy Armii Krajowej i ulicy Marymonckiej.
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Plan Miejscowy nie określa takich wymagań.</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Plan Miejscowy nie określa takich warunków.</p>



	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W stosunku do terenu 10 AUC/MUW Plan Miejskowy nie ustala wymagań ochrony na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zgodnie z § 43 ust. 3 Planu Miejskowego: Dla ulicy Marymonckiej dopuszcza się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. istniejące skrzyżowanie z ulicą Żeromskiego; 2. projektowane z ulicą Duracza – Zabłocińską; 3. istniejące skrzyżowanie z ul. Podleśną. <p>Zgodnie z § 44 ust. I pkt 6) Planu Miejskowego dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi - dla ulicy Słowińskiej rezerwuje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Planu Miejskowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W liniach rozgraniczających ulic głównych i zbiorczych rezerwuje się miejsca dla realizacji ścieżek rowerowych. 2. Na ulicach dojazdowych dopuszcza się stosowanie urządzeń spowalniających ruch. 3. Nie wyznacza się placów publicznych do parkowania. Dopuszcza się parkowanie w terenach komunikacyjnych, tam gdzie pozwala na to szerokość w liniach rozgraniczających. Zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>W stosunku do terenu 10 AUC/MUW Plan Miejskowy dopuszcza lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</p> <p><u>Ustalenia Planu Miejskowego w zakresie infrastruktury technicznej obowiązujące na całym terenie działania planu:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze działania planu ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych lub przekształcanych ulic, zapewniającej możliwość realizacji sieci ciepłej, wodociągowej, kanalizacyjnej,

		<p>elektroenergetycznej (w tym kabla wysokiego napięcia 110 kV), gazowej i telefonicznej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala: <ol style="list-style-type: none"> 1) zasilanie obszaru działania planu z sieci magistralnej wodociągu północnego za pośrednictwem stacji strefowej „Białołęka” (magistrale DN 1200 w ul. Słowiańskiej i Ogólnej; magistrale DN 300 w ul. Marymonckiej i Słowackiego); 2) uzupełnienie istniejącej sieci rozbiorczej w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach w zależności od aktualnych potrzeb inwestycyjnych. 3. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala: <ol style="list-style-type: none"> 1) odprowadzenie ścieków z obszaru działania planu odbywać się będzie w systemie ogólnospławnym; 2) odbiornikami ścieków będą kolektor Burakowski i sieć ogólnospławna przepompowni Marymont; 3) w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach uzupełnienie sieci kanałów ogólnospławnych. 4. W zakresie elektroenergetyki plan ustala zasilanie terenu działania planu ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Słodowiec oraz RSM Marymont za pomocą linii kablowych 15 kV zasilających wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV. 5. W zakresie gazownictwa plan ustala, że teren objęty planem zasilany będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Łomiankach poprzez gazociąg średniego ciśnienia w ul. Marymonckiej, Smoleńskiego, Lektykarskiej, Rudzkiej do stacji redukcyjno-pomiarowej II° w osiedlu Ruda poprzez sieć rozdzielczą. 6. W zakresie ciepłownictwa plan ustala, że teren planu zasilany będzie z istniejących magistralnych odgałęźnych i rozdzielczych sieci ciepłych, zasilanych z EC Żerań poprzez przepompownię sieciową przy ul. Podleśnej. 7. W zakresie telekomunikacji ustala się, że teren planu obsługiwany będzie poprzez sieć kanalizacji telefonicznej wielootworowej (magistralną, międzycentralową, międzymiastową) za pośrednictwem central CA Żoliborz, CA Bielany i CA Broniewskiego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5



przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	forma architektoniczna	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	usytuowanie linii zabudowy	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	intensywność wykorzystania terenu	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach	Brak decyzji o warunkach zabudowy

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	szczególnego zagrożenia powodzą	
--	------------------------------------	--

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak decyzji o warunkach zabudowy
	wysokość zabudowy	Brak decyzji o warunkach zabudowy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 5



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195




ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



 marimonte.pl




inwestycyjnym ⁶ zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 259/BIE/2022 z dnia 20 grudnia 2022 roku, znak sprawy: AM-AB.6740.322.2020.MZK/MEL (41.MCI), zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą.	



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: Roboty drogowe zostały rozpoczęte 25 marca 2024 r. i zostały zakończone 30 kwietnia 2024 roku. Rozpoczęcie budowy budynku przewidywane jest najpóźniej do 30 września 2025 roku Termin zakończenia robót budowlanych: do dnia 30 czerwca 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Bryła budynku w kształcie litery „L” została zlokalizowana jednym bokiem wzdłuż ulicy Marymonckiej i drugim wzdłuż alei Słowiańskiej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń obliczona jest w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu PN-ISO 9836:2022-07 oraz zgodnie z opisanymi poniżej zasadami: a. powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m ²);	



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



marimonte.pl

Handwritten signature and initials

	<p>b. powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana dla wymiarów Lokalu mieszkalnego w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.;</p> <p>c. do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie w przekroju wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających;</p> <p>d. do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie zajęte przez ścianki działowe.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne inwestora: 25% Kredyt: 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, REGON 001254524, NIP 5260215088, z kapitałem zakładowym w wysokości 169.539.536 PLN w pełni opłaconym („Bank”),

Środki ochrony nabywców	Rachunek zastrzeżony	
-------------------------	----------------------	--

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> 1) Deweloper w dniu 10 czerwca 2025 roku zawarł z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (00-850), ul. Prosta 18 zarejestrowanym w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000025237 („Bank”) umowę rachunku zastrzeżonego nr 374320002001/Z/102/2025, zgodnie z którą Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do otwarcia i prowadzenia w jego imieniu i na jego rzecz rachunku zastrzeżonego o następującym numerze 94 1140 1010 0000 3743 2000 2001, w walucie PLN („Rachunek Zastrzeżony”), 2) Rachunek Zastrzeżony Dewelopera służy do wpłat nabywców lokali mieszkalnych będących przedsiębiorcami oraz nabywców lokali niemieszkalnych, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego („Nabywca” lub „Nabywcy”) zawierających z Deweloperem umowy nieobjęte regulacją ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Umowy z Nabywcami”);
---	---

MARI
MONTE

BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799

GH
DEVELOPMENT
POLSKA

 marimonte.pl

[Handwritten signatures]

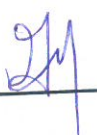
- 3) płatności Ceny dokonywane przez Nabywców, wynikające z Umów z Nabywcami, będą dokonywane na Rachunek Zastrzeżony zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywców jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonych w Harmonogramie, przy czym daty zakończenia etapów wskazane w Harmonogramie mają jedynie charakter prognozowany. W przypadku faktycznego zakończenia danego etapu przed prognozowaną datą jej zakończenia określoną w Harmonogramie, Deweloper będzie uprawniony do wcześniejszego żądania płatności za ten etap. Nabywcy dokonują wpłat na Rachunek Zastrzeżony po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn Ceny oraz procentu kosztów danego etapu, określonego w Harmonogramie; Deweloper poinformuje Nabywców na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
- 4) wpłaty na Rachunek Zastrzeżony mogą być dokonywane w formie bezgotówkowej,
- 5) wypłaty z Rachunku Zastrzeżonego na rachunek bieżący Dewelopera następować będą po przedłożeniu w Banku prawidłowo wypełnionej dyspozycji wypłaty wraz z załącznikami w postaci (i) raportu przygotowanego przez doradcę technicznego, tj. PZN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Niekańska 35, 03-924 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000060579 („Doradca Techniczny”), odpowiedzialnego za sporządzanie raportów technicznych dotyczących realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego działającego na zlecenie Banku i na koszt Dewelopera zgodnie z postanowieniami umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 374320/085/25/02/N oraz (ii) wypełnionego wykazu lokali sprzedanych zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do umowy Rachunku Zastrzeżonego („Wykaz Lokali Sprzedanych”), przy czym:
- a) kwota wypłacana ze środków Nabywców zgodnie z dyspozycją wypłaty stanowiącą załącznik do umowy Rachunku Zastrzeżonego będzie odpowiadała wartości danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonej w Harmonogramie oraz wartości wskazanej w Wykazie Lokali Sprzedanych, przy czym oznacza to, że kwota wskazana w dyspozycji wypłaty nie może być większa od kwoty możliwej do wypłaty wskazanej w Wykazie Lokali Sprzedanych; dopuszcza się możliwość, że dyspozycja wypłaty będzie obejmowała więcej niż jeden etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z Wykazem Lokali Sprzedanych;
- b) środki pozostałe na rachunku po wypłacie zgodnie z ostatnim etapem Harmonogramu, zostaną wypłacone na rachunek Dewelopera;
- c) Bank nie jest zobowiązany do weryfikacji poprawności oraz zasadności Wykazu Lokali Sprzedanych oraz raportu przygotowanego przez Doradcę Technicznego.
- d) Bank weryfikuje jedynie, czy raport ma status pozytywny oraz, czy środki wskazane w dyspozycji wypłaty są wskazane zgodnie z pkt 5) lit. a) powyżej,
- 6) Deweloper nie może złożyć dyspozycji wypłaty środków na kwotę przewyższającą łączną cenę sprzedanych lokali pomnożoną przez łączne procentowe zaawansowanie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego potwierdzone raportami Doradcy Technicznego, zawarte w Wykazie Lokali Sprzedanych,
- 7) jeżeli po dniu wypłaty na rzecz Dewelopera środków z Rachunku Zastrzeżonego wypłaty zatwierdzonych do wypłaty przez Bank wpłyną na Rachunek Zastrzeżony wpłaty Nabywców z tytułu umów z Nabywcami dotyczące tego samego etapu Przedsięwzięcia

**MARI
MONTE****BIURO SPRZEDAŻY**
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799

**GH
DEVELOPMENT
POLSKA**marimonte.pl

PS

	<p>Deweloperskiego, środki pochodzące z tych wpłat zostaną wypłacone Deweloperowi na podstawie oddzielnej dyspozycji wypłaty;</p> <p>8) wypłaty z Rachunku Zastrzeżonego na rachunek bieżący Dewelopera następowaty będą w formie bezgotówkowej, na podstawie prawidłowej i kompletnej dyspozycji wypłaty, złożonej i podpisanej przez Dewelopera, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia stwierdzenia przez Bank, że Deweloper spełnił warunki wypłaty, o których mowa w pkt 5) powyżej (o ile w dyspozycji wypłaty nie przewidziano terminu późniejszego);</p> <p>9) koszty, opłaty i prowizje prowadzenia Rachunku Zastrzeżonego obciążają Dewelopera;</p> <p>10) Deweloper nie jest uprawniony do wypowiedzenia umowy Rachunku Zastrzeżonego;</p> <p>11) Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy Rachunku Zastrzeżonego z ważnych powodów z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia zgodnie z umową Rachunku Zastrzeżonego;</p> <p>12) W razie odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę albo Dewelopera, Bank wypłaca Deweloperowi, przypadające Nabywcy środki pieniężne pozostałe na Rachunku Zastrzeżonym w nominalnej wysokości, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia złożenia w Banku przez Dewelopera stosownej dyspozycji wypłaty.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, REGON 001254524, NIP 5260215088, z kapitałem zakładowym w wysokości 169.539.536 PLN w pełni opłaconym („Bank”),</p>

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

L.p.	Nazwa etapu	Udział	Harmonogram Przedsięwzięcia, nie później niż:	Opis prac wykonanych w tym etapie
1	Przygotowanie inwestycji	20%	Wykonane	Zakup gruntu, Prace przygotowawcze, Projekt Budowlany, Uzyskanie decyzji o Pozwoleniu na Budowę, w tym wytyczenie obrysu działki przez uprawnionego geodetę i ogrodzenie terenu budowy, rozpoczęcie prac drogowych
2	Rozpoczęcie budowy Budynku	10%	Wykonane	Podpisanie umowy z Generalnym Wykonawcą Przekazanie terenu budowy Generalnemu Wykonawcy potwierdzone wpisem w dzienniku budowy. Wytyczenie budynków w terenie.
3	Roboty ziemne	10%	Wykonane	Zabezpieczenie wykopu i roboty ziemne 100% Konstrukcja płyty fundamentowej -2 100% Konstrukcja poziomu garażu nad poziomem -2 (bez otworów technologicznych) 100%
4	Strop nad 1 kondygnacją	10%	Wykonane	Konstrukcja żelbetowa do stropu nad 1 kondygnacją włącznie: - słupy i ściany żelbetowe 100% do + 1 kondygnacji - szachty windowe 100% do + 1 kondygnacji - wykonanie stropu nad + 1 kondygnacją budynku (bez otworów technologicznych w płytach stropowych) 100%

**MARI
MONTE**

BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799

**GH
DEVELOPMENT
POLSKA**

 marimonte.pl

[Handwritten signatures]

5	Konstrukcja budynku	10%	30.09.2026	Konstrukcja żelbetowa bez otworów technologicznych w elementach żelbetowych (np. otwór w stropie nad garażem): - słupy i ściany żelbetowe do kond. +5 100% - szachty windowe do kond +5 100% - schody do kond. +5 100% - wykonanie stropów nad kond. do +5 łącznie 100% - ściany osłonowe (bez otworów technologicznych) 100%
6	Stan surowy otwarty	15%	31.12.2026	Wykonane roboty konstrukcyjne i murowe (za wyjątkiem otworów technologicznych w stropach i ścianach): - montaż stolarki okiennej 90% - roboty elewacyjne 50% - konstrukcja dachu 100% - instalacje sanitarne i elektryczne 50% - posadzki cementowe 35%
7	Stan surowy zamknięty	15%	31.03.2027	Stan surowy zamknięty - wykonane warstwy dachowe, zamontowane okna i witryny (bez zamknięcia otworów technologicznych i transportowych oraz bez bram i drzwi do klatek schodowych): - montaż stolarki okiennej 100% - pokrycie dachu 100% (bez obróbek blacharskich i orynnowania) - roboty elewacyjne 90% - posadzki cementowe 90% - instalacje sanitarne i elektryczne 80% - zagospodarowanie terenu 75%
8	Zakończenie prac budowlanych i uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie	10%	30.06.2027	Zakończenie prac budowlanych: - zamknięcie otworów technologicznych - posadzki cementowe 100% - instalacje sanitarne i elektryczne 100% - roboty elewacyjne 100% - obróbki blacharskie i orynnowanie 100% - zagospodarowanie terenu 100% i uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie.
		100%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		<p>1. Zmiana Ceny z uwagi na zmianę stawki VAT:</p> <p>a) jeśli dojdzie do obniżenia stawki VAT, pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zaistnienia, na wskazany przez Nabywcę jego rachunek bankowy oraz wystawi korygującą fakturę VAT;</p> <p>b) jeśli dojdzie do podwyższenia stawki VAT, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny</p> <p>2. Zmiana Ceny z uwagi na zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego:</p> <p>a) w przypadku gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu mieszkalnego zostaną stwierdzone różnice pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią ustaloną</p>		

	<p>w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper zawiadomi o tym Nabywcę oraz dokona przeliczenia Ceny, która może ulec podwyższeniu lub obniżeniu, biorąc pod uwagę cenę 1 m² (jeden metr kwadratowy) Lokalu mieszkalnego wskazaną w § 4 ust. 1 lit. a) tego aktu, na zasadach określonych poniżej;</p> <p>b) jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu mieszkalnego, określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią Lokalu mieszkalnego wynikającą z obmiaru powykonawczego nie przekroczy 2% (dwa procent), to Strony rozliczą nadpłatę/niedopłatę Ceny przed dokonaniem odbioru Lokalu mieszkalnego, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego;</p> <p>c) jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu mieszkalnego, określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią Lokalu mieszkalnego wynikającą z obmiaru powykonawczego przekroczy 2% (dwa procent), to Deweloper:</p> <p>(i) w przypadku mniejszej powierzchni powykonawczej Lokalu mieszkalnego obniży odpowiednio Cenę, albo</p> <p>(ii) w przypadku większej powierzchni powykonawczej Lokalu mieszkalnego Deweloper może odpowiednio podwyższyć Cenę;</p>
--	--

* Niepotrzebne skreślić.

INNE INFORMACJE
<p>Deweloper przewiduje możliwość obciążenia Nieruchomości hipoteką, ale wówczas dostarczy Nabywcy zgodę Banku na bezobciążeniowe odciążenie lokalu do nowej księgi wieczystej.</p> <p>I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <p>Deweloper informuje, że pod adresem Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa można zapoznać się z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym;



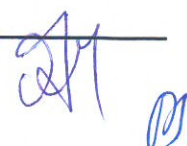
BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195

ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

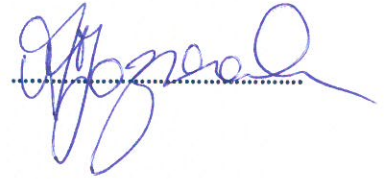
+48 572 135 799





- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera



MARI
MONTE

BIURO SPRZEDAŻY
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 580 195



ADRES INWESTYCJI:
ul. Marymoncka 4
01-869 Warszawa

+48 572 135 799



 **GH
DEVELOPMENT**
POLSKA

 marimonte.pl

PS

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (...2026) przed [...], notariuszem w Warszawie, w jego/jej kancelarii w budynku przy [...] w Warszawie, stawili się:-----

1. [...], PESEL [...], zamieszkały/a pod adresem: [...], legitymujący/a się dowodem osobistym numer [...], ważnym do dnia [...] roku,-----
- działający/a w imieniu spółki pod firmą: **Słowianska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-024 Warszawa, Aleje Jerozolimskie, nr 44, REGON: 380851686, NIP: 5252757544), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000741563 – zgodnie z wydrukiem z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranym stosownie do treści art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu – jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 7 sierpnia 2025 roku, przez Roberta Gilera, notariusza w Warszawie, Rep. A nr 24958/2025, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie dane objęte obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru - powyższa spółka w dalszej treści aktu zwana jest także „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”, a osoba działająca w jej imieniu w dalszej treści aktu zwana jest także „**Przedstawicielem Dewelopera**”,-----
2. [...], PESEL [...], imiona rodziców [...], obywatelka [...], urodzona w [...], adres zamieszkania: [...], [stan cywilny], legitymująca się dowodem osobistym [...], z terminem ważności do dnia [...] roku,-----
3. [...], PESEL [...], imiona rodziców [...], obywatel [...], urodzony w [...], adres zamieszkania: [...], [stan cywilny], legitymujący się dowodem osobistym [...], ważnym do dnia [...] roku,-----
w dalszej treści aktu zwani również „**Nabywcą**” lub „**Nabywcami**”.-----

Nabywca wskazuje adres do korespondencji: [...]-----

[...] oświadczają, że nabywa/ją Przedmiot nabycia w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową.-----

Tożsamość, stosownie do treści art. 85 ustawy Prawo o notariacie oraz obywatelstwo zostały stwierdzone na podstawie powołanych wyżej dokumentów tożsamości, brak zastrzeżenia PESEL na podstawie weryfikacji w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, zaś stany cywilne, kraj urodzenia, numery identyfikacji podatkowej, adresy zamieszkania oraz potwierdzenie ważności dokumentów tożsamości na podstawie oświadczenia.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1

Oświadczenia Dewelopera.

Stan prawny Nieruchomości. Przedsięwzięcie Deweloperskie.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy Marymonckiej nr 4, w dzielnicy Bielany, w m.st. Warszawie – mieście na prawach powiatu, województwie mazowieckim, składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami: **45/3** (czterdzieści pięć łamane przez trzy) i **46/3** (czterdzieści sześć łamane przez trzy), o łącznej powierzchni **0,4246 ha** (cztery tysiące dwieście czterdzieści sześć metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00528510/9** (zwanej dalej „Nieruchomością”), w której: -----
 - a) w **dziale I-O** powołanej księgi wieczystej przedmiotowa nieruchomość ujawniona jest jako składająca się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków odpowiednio numerami: **45/3**, identyfikator działki: 146504_8.0407.45/3 i **46/3**, identyfikator działki: 146504_8.0407.46/3, obręb 0407, 7-04-07, o łącznej powierzchni 0,4246 ha, z wpisanym sposobem korzystania jako Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i nie ma żadnych wzmianek,-----
 - b) w **dziale I-Sp** powołanej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, ani wzmianek,-
 - c) w **dziale II** powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą Słowianska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 380851686, KRS 0000741563) na podstawie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, sporządzonego dnia 1 lutego 2019 roku przez Elżbietę Barej-Magiera, notariusza w Warszawie, Rep. A nr 1040/2019 oraz Informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 3 lutego 2020 roku wydanej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie ma żadnych wzmianek,-----
 - d) w **dziale III** powołanej księgi wieczystej wpisanych jest szereg roszczeń wynikających z umów deweloperskich oraz umów zobowiązujących, które swoim zakresem nie dotyczą praw osób trzecich do przedmiotu niniejszej umowy oraz widnieją wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń wynikających z umów zobowiązujących oraz umów deweloperskich, wzmianka o wniosku o wykreślenie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, które swoim zakresem nie dotyczą praw osób trzecich do przedmiotu niniejszej umowy oraz dwie wzmianki o wnioskach o wpis służebności przesyłu, szczegółowo opisane w ust. 2 i ust. 3 poniżej, przy czym omyłko jeden z wniosków o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa zarejestrowano jako wniosek o wpis roszczenia wynikającego z określenia sposobu korzystania z nieruchomości,-----
 - e) w **dziale IV** powołanej księgi wieczystej wpisana jest **hipoteka umowna** do sumy **149.550.000,00 zł** na rzecz **mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 001254524**, na zabezpieczenie spłaty wszystkich wierzytelności pieniężnych spółki pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wobec spółki pod firmą: Słowianska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

PS

wynikających z umowy kredytów, tj. umowy kredytów z dnia 17 czerwca 2025 roku oraz zapłaty innych kwot należnych bankowi na podstawie umowy kredytów wraz z odsetkami, opłatami, prowizjami i innymi kosztami należnymi bankowi na podstawie umowy kredytów, a także wszelkimi kosztami i opłatami związanymi z postępowaniem sądowym oraz egzekucyjnym dotyczącym egzekwowanych, w danym czasie wymagalnych roszczeń (wierzytelności istniejących i przyszłych, warunkowych i bezwarunkowych); umowa kredytów z dnia 17 czerwca 2025 roku („Hipoteka”); -----

2. w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 9 grudnia 2025 roku, przed Grzegorzem Gilerem, notariuszem w Warszawie, Rep. A nr 46315/2025 strona zażądała, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie: -----
Wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA1M/00528510/9, ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON 015314764), polegającej na: -----

- 1) prawie spółki pod nazwą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna i jej ewentualnych następców prawnych lub podmiotów przez nich upoważnionych do wejścia i wjazdu, w tym ciężkim sprzętem, na Nieruchomość Obciążoną celem dostępu do pasa eksploatacyjnego przyłącza i dokonywania w tym pasie eksploatacyjnym przyłączeń, eksploatacji, przeglądu, konserwacji, naprawy, modernizacji, wymiany, budowy, rozbudowy bądź przebudowy urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów Węzła Ciepłego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących oraz wykonywania związanych z tym robót budowlanych, -----
- 2) prawie spółki pod nazwą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna i jej ewentualnych następców prawnych do posiadania i utrzymania na Nieruchomości Obciążonej, w pasie eksploatacyjnym przyłącza, urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów Węzła Ciepłego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących, oraz do korzystania i czerpania pożytków z Nieruchomości Obciążonej w zakresie wynikającym z prawa własności urządzeń sieci ciepłowniczej, elementów Węzła Ciepłego oraz pozostałych urządzeń towarzyszących, -----
- 3) zobowiązaniu właściciela Nieruchomości Obciążonej do powstrzymywania się od nasadzania drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury i innej zabudowy w pasie eksploatacyjnym przyłącza, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niego, -----

przy czym: -----

- pas eksploatacyjny przyłącza w gruncie ma szerokość 2 m i prowadzony jest wzdłuż przebiegu przyłącza o długości ok. 1,4 mb (zgodnie z dokumentacją techniczną) i zaznaczony jest na Załączniku graficznym dołączonym niniejszego aktu, -----

- pas eksploatacyjny przyłącza w budynku ma szerokość 1 m i prowadzony jest wzdłuż przebiegu przyłącza o długości ok. 2 mb (zgodnie z dokumentacją techniczną) w obrębie pomieszczenia Węzła Ciepłego. -----

JH AS

W przypadku jakichkolwiek prac, wykonujący pracę jest zobowiązany do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. -----

przy czym wniosek ten nie został jeszcze przez Sąd rozpoznany; -----

3. w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 18 marca 2026 roku, przed Grzegorzem Gilerem, notariuszem w Warszawie, Rep. A nr 12023/2026 strona zażądała, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie: -----
- Wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA1M/00528510/9, ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i następców prawnych tej spółki, polegającej na prawie wstępu i korzystania z Nieruchomości Obciążonej w celu:** -----
- wybudowania 4 linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia wraz z kanalizacją światłowodową oznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu o łącznej powierzchni 10,5m², oznaczonego literami A-D oraz brązową szrafurą na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----
 - korzystania z kanalizacji kablowej /6 rur osłonowych dla kabli SN i 12 rur osłonowych dla kabli nN/, wykonanej w ognioodpornej obudowie pod stropem garażu podziemnego -1, oznaczonej granatową szrafurą na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, w celu instalacji kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do powierzchni 62,7m², oznaczonej granatową szrafurą na planie garażu stanowiącego załącznik nr 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----
 - korzystania z dwóch pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni 58,3m² na kondygnacji (-1) garażu podziemnego, zlokalizowanych na Nieruchomości Obciążonej, oznaczonych czerwoną szrafurą na załączniku nr 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, przeznaczonych pod instalację urządzeń miejskiej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do eksploatacji stacji, w tym z infrastrukturą AMI tj. szafą MBS oraz infrastrukturą Telco tj. torem antenowym i anteną, a także czterema optycznymi wskaźnikami prądu zwarcia na elewacji budynku oraz urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z prawem dojazdu i dojścia do stacji po trasie wskazanej na załącznikach nr 1, 2 i 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----
 - korzystania z pomieszczenia użytkowego o powierzchni 5,4m² na kondygnacji parteru z luką montażową o szerokości 1,4m i długości 2,2m, pełniącego również funkcję kanału dla kabli pomiarowych, usytuowanego w stropie nad kondygnacją (-1) garażu podziemnego, zlokalizowanego na Nieruchomości Obciążonej, oznaczonego kolorem brązowym na załącznikach nr 1 i 2 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu,
 - korzystania z czterech zestawów przepustów kablowych o łącznej szerokości 3,2m usytuowanych w ścianie nośnej budynku na kondygnacji (-1), przeznaczonych pod instalację kabli średniego i niskiego napięcia, oznaczonych kolorem żółtym na załącznikach nr 1 i 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----

- korzystania z urządzeń elektroenergetycznych, w tym kabli elektroenergetycznych, stacji transformatorowej, luku montażowego, ręcznej wyciągarki wraz zawieszami do wyciągarki zamontowanymi na parterze w pomieszczeniu technicznym oraz w miejscu postoju samochodu ciężarowego służb technicznych Stoen Operator sp. z o.o., zgodnie z ich przeznaczeniem, -----

- całodobowego dostępu uprawnionych służb technicznych Stoen Operator sp. z o.o., w tym również z użyciem ciężkiego sprzętu i dźwigu, w celu eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądów, przełączeń ruchowych, naprawy, remontów, konserwacji, modernizacji, usuwania awarii, demontażu, rozbudowie kanalizacji kablowej oraz przyłączania nowych odbiorców i rozbudowy sieci polegającej np. na ułożeniu kolejnych kabli średniego i niskiego napięcia w pasie gruntu wzdłuż przebiegu elektroenergetycznej linii kablowej SN oraz w obrębie dwóch pomieszczeń stacji transformatorowej na kondygnacji -1 budynku i jego zewnętrznej elewacji na potrzeby infrastruktury AMI i Telco oraz optycznych wskaźników prądu zwarcia, -----

- korzystania z miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów służb technicznych Stoen Operator Sp. z o.o. oznaczonych niebieską kopertą na mapach stanowiących załączniki nr 1 i 2 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu.-----

Jednocześnie każdorazowy właściciel Nieruchomości Obciążonej i właściciel budynku usytuowanego na niej zobowiązuje się do powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie służebności przesyłu na pasie gruntu wzdłuż przebiegu kabli oraz wzdłuż kanalizacji kablowej na kondygnacji -1 garażu podziemnego, w tym zaniechania dokonywania zabudowy i/lub dokonywania nasadzeń. Ponadto każdorazowy właściciel Nieruchomości Obciążonej zobowiązuje się do obsługi i utrzymania w należytym stanie technicznym urządzeń dźwigowych (wciągarka ręczna), w tym do wykonywania na swój koszt ich okresowych przeglądów technicznych w Urzędzie Dozoru Technicznego. -----

Właściciel Nieruchomości Obciążonej nie ponosi kosztów związanych z należytym utrzymywaniem i usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu oraz że Spółka pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następcy prawni zobowiązana jest do utrzymania tych urządzeń w należytym stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania służebności przesyłu zobowiązana jest do przywrócenia Nieruchomości Obciążonej do stanu pierwotnego; ---

przy czym wniosek ten nie został jeszcze przez Sąd rozpoznany; -----

4. powyższe oświadczenia potwierdza wydruk treści księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00528510/9** z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu;-----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

a) Nieruchomość Spółka nabyła od m.st. Warszawy na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Elżbietę Barej-Magiera, notariusza w Warszawie, w dniu 1 lutego 2019 roku, Rep. A nr 1040/2019, *przy czym w chwili nabycia Spółka działała pod poprzednią firmą „GH Development Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”;*-----

- b) stan prawny Nieruchomości od chwili pobrania opisanego wyżej wydruku księgi wieczystej do chwili obecnej nie uległ zmianie i nie zostały złożone jakiegokolwiek wnioski, które miałyby wpływ na realizację niniejszej Umowy; -----
- c) Nieruchomość wolna jest od, innych niż opisane w niniejszym akcie, hipotek, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, praw odkupu, najmu, dzierżawy, ograniczonych praw rzeczowych, które miałyby wpływ na wykonanie niniejszej Umowy; w odniesieniu do lokali, które powstaną na Nieruchomości zostały zawarte umowy deweloperskie/zobowiązujące/przedwstępne/rezerwacyjne, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej Umowy; -----
- d) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Marymonckiej; -----
- e) dla Nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont – Marymont I część I uchwalony uchwałą Nr LXVII/2081/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 listopada 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 grudnia 2009 roku Nr 217, poz. 6911), z którego wynika, że Nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "10AUC/MUW" o przeznaczeniu: teren zabudowy śródmiejskiej, usługowej, administracyjnej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej z usługami (przeznaczenie podstawowe – zabudowa śródmiejska usługowa, administracyjna, handlowa o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami),
- f) Nieruchomość nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej; -----
- g) Nieruchomość nie jest położona na terenie obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji, ani nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji dla terenu, na którym usytuowana jest Nieruchomość, w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji; zwłaszcza Nieruchomość nie jest objęta uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr LX/1967/2022 z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy; -----
- h) Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji, upadłości, ani restrukturyzacji, nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości albo restrukturyzacji Dewelopera; ---
- i) Deweloper nie zalega z podatkami, składkami na ubezpieczenia, ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa; -----
- j) z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego, zabezpieczającego lub administracyjnego, które miałyby wpływ na wykonanie niniejszej Umowy; -----
- k) wspólnicy spółki pod firmą: Słowianska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 227 § 2 Kodeksu spółek handlowych podjęli uchwałą Nr 1 zgodnie z którą wyrazili zgodę na zbycie przez Dewelopera lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych (w tym udziałów w lokalach) wraz z prawami związanymi z ich własnością, wyodrębnionych z Nieruchomości, zaś stosownie do tekstu jednolitego umowy spółki, objętego protokołem sporządzonym dnia 26 czerwca 2019 roku, przez Joannę Nowaczyńską,

notariusza w Warszawie, Rep. A nr 3682/2019, na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki;-----

- l) Deweloper jest Deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”); -----
- m) Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a czynności objętych niniejszą Umową, dokonywać będzie w ramach jego przedmiotu działalności i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej;-----
- n) Przedsięwzięcie Deweloperskie finansowane jest ze środków własnych Dewelopera, wpłat od nabywców lokali oraz z wykorzystaniem kredytu deweloperskiego, który został Deweloperowi udzielony przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy kredytów zawartej w dniu 17 czerwca 2025 roku, którego spłata została zabezpieczona Hipoteką; -----
6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego obciążeń hipotecznych Nieruchomości, Deweloper przedstawi zgodę wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności będącego przedmiotem niniejszej umowy Lokalu mieszkalnego na Nabywcę bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia tych zgód jest zapłata przez Nabywcę całej Ceny, na co Nabywca wyraża zgodę;-----
7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Prezydent m.st. Warszawy w dniu 20 grudnia 2022 roku wydał **Decyzję Nr 259/BIE/2022**, znak sprawy: AM-AB.6740.322.2020.MZK/MEL (41.MCI) („**Pozwolenie na Budowę**”), zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla Inwestora – Słowianska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obejmującą budowę budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („**Budynek**”), zagospodarowaniem terenu przy al. Słowiańskiej/ul. Marymonckiej w Warszawie na działkach ewid. nr 45/3 i 46/3 z obrębem 7-04-07, wraz z projektowanymi zjazdami i przebudową fragmentu drogi publicznej ul. Słowiańskiej na części działek ewid. 46/2, 43/2, 10/2 z obrębem 7-04-07 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy w granicach oznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu numerami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-6-5-4-3-2-1-A („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”). Pozwolenie na Budowę stało się ostateczne z dniem 21 czerwca 2023 roku tj. z dniem wydania przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji nr 455/OPON/2023 („**Decyzja Wojewody**”), utrzymującej w mocy Pozwolenie na Budowę oraz stało się prawomocne z dniem 30 sierpnia 2024 r. w którym uprawomocnił się wyrok WSA w Warszawie z dnia 5 czerwca 2024 r. oddalający skargę na Decyzję Wojewody; Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest pod nazwą „**Marimonte**”;-----
8. W Budynku Deweloper zaplanował 67 (sześćdziesiąt siedem) samodzielnych lokali mieszkalnych, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali („**Ustawa o Własności Lokali**”), o łącznej, projektowanej powierzchni około **4.202,25 m²** (cztery tysiące dwieście dwa metry kwadratowe dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), 77 (siedemdziesiątsiedem) lokali usługowych, o łącznej, projektowanej

powierzchni około **5.312,88 m²** (pięć tysięcy trzysta dwanaście metrów kwadratowych osiemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), 67 komórek lokatorskich oraz 23 boksów garażowych usytuowanych w garażu podziemnym, przeznaczonych do korzystania na zasadzie quoad usum, przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez tych nabywców lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którzy nabędą te przedmioty zbycia zgodnie z umowami deweloperskimi/zobowiązującymi/umowami przedwstępnymi; stanowiący część Nieruchomości Wspólnej garaż podziemny usytuowany będzie na dwóch kondygnacjach podziemnych Budynku, o planowanej liczbie 149 (sto czterdzieści dziewięć) miejsc postojowych; na terenie Nieruchomości Deweloper wykona ponadto infrastrukturę w postaci dróg i terenów zielonych, w tym mały plac rekreacyjny; -----

9. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych dotyczących Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu **25 marca 2024 roku**, a zakończenie budowy Budynku (rozumiane jako uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie albo zawiadomienie o zakończeniu budowy) jest planowane do dnia **30 czerwca 2027 roku**. Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarty jest w Prospekcie Informacyjnym („**Harmonogram**”);-----
10. Nieruchomość wspólną stanowić będzie grunt oraz części Budynku i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w Budynku („**Nieruchomość Wspólna**”). Udział w Nieruchomości Wspólnej przypadający Nabywcy obliczony będzie na zasadach określonych w art. 3 Ustawy o Własności Lokali, a na Nieruchomości Wspólnej z mocy prawa powstanie Wspólnota Mieszkaniowa;-----
11. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w Budynku na [...] piętrze – [...] kondygnacji nadziemnej, znajdować się będzie lokal mieszkalny, wstępnie oznaczony numerem projektowym [...] ([...]) („**Lokal mieszkalny**”), składający się z [...], o projektowanej powierzchni użytkowej [...] m² ([...] metra kwadratowego), do którego przylegać będzie/będą: *balkon/ogródek/taras* o powierzchni ok. [...] m² ([...]), ponadto:
 - a) z Lokalem mieszkalnym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z **miejsca postojowego w garażu, oznaczonego numerem ([...]) znajdującego się na [...] kondygnacji Budynku/ boks garażowego oznaczonego numerem [...] znajdującego się na [...] kondygnacji Budynku, Komórki Lokatorskiej znajdującej się na [...] kondygnacji Budynku („Miejsce Postojowe Garażowe”/„Boks Garażowy”/„Komórka Lokatorska”)** oznaczone w załączniku do Prospektu Informacyjnego; -----
 - b) z własnością Lokalu mieszkalnego związany będzie odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej;-----
12. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza i zobowiązuje Dewelopera wobec Nabywcy, iż Deweloper wybuduje Budynek oraz Lokal mieszkalny zgodnie z Pozwoleniem na Budowę, dokumentacją projektową Budynku, rzutem Lokalu mieszkalnego, przedstawiającego układ pomieszczeń oraz specyfikacją robót Lokalu mieszkalnego i Budynku, które stanowią załączniki do Prospektu Informacyjnego;-----
13. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w dniu [...] zawarł z Nabywcą umowę rezerwacyjną, o której mowa w art. 29 Ustawy, dotyczącą Przedmiotu nabycia („**Umowa Rezerwacyjna**”), na podstawie której Nabywca uiszczył na rzecz Dewelopera opłatę

GH

PS

rezerwacyjną w wysokości [...] / Deweloper oświadcza, że nie zawierał z Nabywcą umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy, dotyczącej Przedmiotu nabycia / Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zawierał z Nabywcą umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy, dotyczącej Przedmiotu nabycia, przy czym Stawający oświadcza, że w dniu roku zawarli umowę, zmienioną Aneks nr 1 z dnia roku, na podstawie której Nabywca uiścił na rzecz Dewelopera kwotę zł stanowiącą 1 % Ceny. -----

§ 2

Oświadczenia Nabywcy.

1. Nabywca oświadcza, że: -----
 - a) znany jest mu wyżej opisany stan prawny Nieruchomości i jej położenie; -----
 - b) przed podpisaniem niniejszej Umowy miał możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, Pozwoleniem na Budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, sprawozdaniem finansowym spółki dominującej Dewelopera, projektem budowlanym oraz dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; przed podpisaniem niniejszej Umowy Deweloper przekazał mu, na trwałym nośniku również pozostałe informacje w zakresie wynikającym z art. 27 Ustawy (tj. informacje o Nieruchomości i Przedsięwzięciu Deweloperskim); -----
 - c) nie składał wniosku o wszczęcie, ani też nie toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe konsumenckie; -----
 - d) jest/nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców; -----
 - e) środki na nabycie Przedmiotu nabycia pochodzą z legalnych źródeł. -----
2. Nabywca oświadcza, że Deweloper doręczył mu w dniu [...] nieodpłatnie na trwałym nośniku Prospekt informacyjny wraz z załącznikami („**Prospekt Informacyjny**”), a Nabywca go odebrał i zapoznał się z jego treścią. Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszej Umowy i jest jej integralną częścią. -----
3. Nabywca i Deweloper oświadcza, że pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego a podpisaniem niniejszej Umowy **nie zostały wprowadzone żadne zmiany / Nabywca i Deweloper oświadcza, że pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego a podpisaniem niniejszej Umowy zmieniona została treść wzoru umowy deweloperskiej w zakresie paragrafów: , a także nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym - zmieniona została treść rubryk: -----**

 zgodnie z załączonym do tego aktu Prospektem Informacyjnym. -----
 Nabywca wyraża zgodę na włączenie wyżej wskazanych zmian do treści niniejszej Umowy. -----
4. Ponadto Nabywca/y oświadcza/ją, że: -----

dy
B

- a) umów majątkowych małżeńskich nie zawierali, wobec czego w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a Przedmiot nabycia nabędą do majątku wspólnego za środki pochodzące z tego majątku/w ich małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej na podstawie umowy z dnia [...], a Przedmiot nabycia nabędą w udziałach po [...] części/ pozostaje w związku małżeńskim z [...] a Przedmiot nabycia nabędzie do majątku osobistego za środki pochodzące z tego majątku, tj. [...]. -----
- b) Przedmiot nabycia nabędzie ze środków własnych. -----

§ 3

Przedmiot Umowy Deweloperskiej.

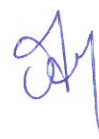
1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zawierają niniejszą Umowę, na mocy której:
- a) Deweloper zobowiązuje się do: -----
- i. wybudowania Budynku, w tym **Lokalu mieszkalnego** oraz **Miejsca Postojowego Garażowego/Boksu Garażowego/Komórki Lokatorskiej**, przeznaczonych dla Nabywcy (dalej: „Przedmiot nabycia”),-----
 - ii. wydania Nabywcy Przedmiotu nabycia, -----
 - iii. ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego, wraz z prawami związanymi, w tym z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę wskazaną w § 4 ust. 1 tego aktu, natomiast -----
- b) Nabywca zobowiązuje się do:-----
- i. zapłacenia całej Ceny wskazanej w § 4 ust. 1 tego aktu, -----
w terminie wskazanym w § 7 ust. 1 tego aktu, w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z wyjątkiem przewidzianych w treści tego aktu lub na które Nabywca wyraził zgodę („Umowa przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego”).-----
2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego ustalą sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu mieszkalnego objętego tym aktem przysługiwało będzie prawo do: -----
- a) wyłącznego korzystania z **balkonu/ogródka/tarasu**, przylegającego do Lokalu mieszkalnego oznaczonego w załączniku do Prospektu Informacyjnego; -----
 - b) wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego Garażowego/ Boksu Garażowego /Komórki Lokatorskiej**. -----
3. Zakres wykonania i standard Budynku oraz Lokalu mieszkalnego określa Prospekt Informacyjny, który stanowi integralną część niniejszej Umowy.-----

§ 4

Cena i sposób jej zapłaty

za pośrednictwem mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego.

1. Strony postanawiają, że Cenę brutto Przedmiotu nabycia (obejmującą należny podatek od towarów i usług według stawki wynoszącej 8%), stanowi kwota brutto [...] zł ([...]) („Cena”), na którą składają się: -----
 - a) wartość Lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w kwocie brutto [...] zł, a wartość 1 m² (jeden metr kwadratowy) Lokalu mieszkalnego wynosi brutto [...] zł, -----
 - b) *wartość prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego Garażowego w kwocie brutto [...] zł*, -----
 - c) *wartość prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej w kwocie brutto [...] zł*, -----
 - d) *wartość prawa do wyłącznego korzystania z Boksu Garażowego w kwocie brutto [...] zł*. -----
2. Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej Umowy. O ewentualnej zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę na adres e-mail podany w niniejszej Umowie przez Nabywcę lub formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu takiej zmiany. -----
3. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
 - a) dla opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper otworzył otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Banku mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (00-850), ul. Prosta 18, zarejestrowanym w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000025237 („Bank”) na podstawie umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego z dnia 22 maja 2025 roku, zgodnie z którą Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do otwarcia i prowadzenia na jego rzecz otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego o następującym numerze PL 20 1140 1010 0000 3743 2000 1005, w walucie PLN („Rachunek Powierniczy”);-----
 - b) płatności Ceny dokonywane przez Nabywcę, wynikające z niniejszej Umowy, będą dokonywane na subkonto służące do gromadzenia środków Nabywcy prowadzone w ramach wyżej wymienionego Rachunku Powierniczego Dewelopera numer [...] („Wirtualny Rachunek Nabywcy”), zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonych w Harmonogramie, przy czym daty zakończenia etapów wskazane w Harmonogramie mają jedynie charakter prognozowany. W przypadku faktycznego zakończenia danego etapu przed prognozowaną datą jej zakończenia określoną w Harmonogramie, Deweloper będzie uprawniony do wcześniejszego żądania płatności za ten etap. Nabywca dokonuje wpłat na Wirtualny Rachunek Nabywcy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie. Deweloper poinformuje Nabywcę na papierze, drogą elektroniczną lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Na Wirtualny




- Rachunek Nabywcy nie będą wpłacane środki pochodzące od innych nabywców ani środki z tytułu nabycia innych lokali; -----
- c) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę na indywidualny rachunek przypisany Nabywcy. -----
 - d) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
 - e) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----
 - f) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Ustawą, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----
 - g) W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ---
 - h) Koszty kontroli ponosi Deweloper.-----
 - i) W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską. -----
 - j) W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. -----
 - k) Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. -----
 - l) Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. -----
 - m) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej.-----
 - n) Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. l),-----
 - o) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----
 - p) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. l) i nie później niż przed




wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,-----

a Nabywca na powyższe wyraża zgodę. -----

4. Całą Cenę w kwocie [...] zł ([...]) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi na Wirtualny Rachunek Nabywcy, w kwotach i w terminach określonych poniżej, po zawiadomieniu Nabywcy o zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego: -----
 - a) kwotę [...] zł ([...])(stanowiącą 50 % pięćdziesiąt procent) Ceny), obejmującą kwotę [...] zł wpłaconą przez Nabywcę na podstawie Umowy Rezerwacyjnej / umowy, o której mowa w § 1 ust. 11 niniejszej Umowy, którą Deweloper zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania niniejszej Umowy przelać na Wirtualny Rachunek Nabywcy służący do gromadzenia środków Nabywcy wskazany powyżej, oraz kwotę [...] zł, która zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, przy czym Deweloper informuje Nabywcę, że ukończone zostały etap I, etap II, etap III, i etap IV określone w Harmonogramie,-----
 - b) kwotę ____ zł (____) (stanowiącą 10 % (procent) Ceny brutto) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zakończeniu etapu V określonego w Harmonogramie, -----
 - c) kwotę ____ zł (____) (stanowiącą 15 % (procent) Ceny brutto) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zakończeniu etapu VI określonego w Harmonogramie, -----
 - d) kwotę ____ zł (____) (stanowiącą 15 % (procent) Ceny brutto) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zakończeniu etapu VII określonego w Harmonogramie, -----
 - e) kwotę ____ zł (____) (stanowiącą 10 % (procent) Ceny brutto) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Budynku. -----
5. Deweloper zobowiązuje się do wystawienia faktur VAT obejmujących wpłacane przez Nabywcę części Ceny po dokonaniu wypłaty środków z Rachunku Powierniczego na rachunek bankowy Dewelopera, w terminach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa. Wystawione faktury VAT będą wysyłane do Nabywcy przez Dewelopera na adres e-mail Nabywcy wskazany w treści niniejszej Umowy albo w formie pisemnej. -----
6. Nabywca wyraża zgodę na wystawianie i doręczanie przez Dewelopera faktur, faktur korygujących, not księgowych oraz duplikatów tych dokumentów w formie elektronicznej, zgodnie z postanowieniami art. 2 pkt 32, art. 106n ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług na adres e-mail wskazany przez Nabywcę w treści niniejszej Umowy. -----
7. Deweloper poinformuje Nabywcę o zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego na adres e-mail Nabywcy wskazany w treści niniejszej Umowy albo w formie pisemnej. -----

24

PS

8. Za nieterminowe dokonywanie wpłat poszczególnych części Ceny Deweloper może naliczać odsetki ustawowe za okres opóźnienia, przy czym łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć równowartości 5 % (pięć procent) Ceny.-----
9. W razie odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę, środki zgromadzone przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym zostaną zwrócone przez Bank Nabywcy zgodnie z umową Rachunku Powierniczego. W przypadku wypłaty powyższych środków przez Bank Deweloperowi zgodnie z umową Rachunku Powierniczego, Deweloper zwróci Nabywcy te środki w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Nabywcę w formie z podpisem notarialnie poświadczonym zawierającego w swej treści zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, przy czym w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z prawem naliczenia kary umownej na podstawie postanowień niniejszej Umowy, wraz z tą kwotą Deweloper zapłaci Nabywcy na jego żądanie należną mu karę umowną. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę Deweloper w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania oświadczenia o odstąpieniu wystawi fakturę korygującą, którą niezwłocznie wyśle Nabywcy na adres wskazany przez Nabywcę w niniejszej Umowie. -----
10. W razie odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera, środki Nabywcy zgromadzone na Rachunku Powierniczym zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank zgodnie z umową Rachunku Powierniczego. W przypadku wypłaty powyższych środków przez Bank Deweloperowi zgodnie z umową Rachunku Powierniczego, Deweloper zwróci Nabywcy te środki w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy oraz otrzymania przez Dewelopera zgody na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, przy czym w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera z prawem naliczenia kary umownej lub/i odsetek za opóźnienie na podstawie postanowień niniejszej Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo potrącenia kwoty należnej Deweloperowi kary umownej lub/i odsetek za opóźnienie z kwoty zwracanych Nabywcy środków do wysokości kary umownej lub/i odsetek za opóźnienie wyliczonych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera, Deweloper wystawi fakturę korygującą, którą niezwłocznie wyśle Nabywcy na adres wskazany przez Nabywcę w niniejszej Umowie albo na inny adres wskazany przez Nabywcę Deweloperowi.-----

§ 5

Pomiar powierzchni Lokalu mieszkalnego.

Zmiana Ceny z uwagi na zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego albo zmianę stawki VAT oraz związane z tym prawa odstąpienia od Umowy przez Nabywcę.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że ostateczny pomiar powierzchni Lokalu mieszkalnego zostanie dokonany po jego wybudowaniu przez uprawnionego geodetę, w

sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu normy **PN-ISO 9836:2022-07** oraz zgodnie z opisanymi poniżej zasadami:-----

- a) powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²);-----
 - b) powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana dla wymiarów Lokalu mieszkalnego w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.;-----
 - c) do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie w przekroju wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających; -----
 - d) do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie zajęte przez ścianki działowe.-----
2. Strony zgodnie postanawiają, że: -----
- a) w przypadku gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu mieszkalnego zostaną stwierdzone różnice pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper zawiadomi o tym Nabywcę oraz dokona przeliczenia Ceny, która może ulec podwyższeniu lub obniżeniu, biorąc pod uwagę cenę 1 m² (jeden metr kwadratowy) Lokalu mieszkalnego wskazaną w § 4 ust. 1 lit. a) tego aktu, na zasadach określonych poniżej;-----
 - b) jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu mieszkalnego, określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią Lokalu mieszkalnego wynikającą z obmiaru powykonawczego nie przekroczy 2% (dwa procent), to Strony rozliczą nadpłatę/niedopłatę Ceny przed dokonaniem odbioru Lokalu mieszkalnego, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego; -----
 - c) jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu mieszkalnego, określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią Lokalu mieszkalnego wynikającą z obmiaru powykonawczego przekroczy 2% (dwa procent), to Deweloper:-----
 - (i) w przypadku mniejszej powierzchni powykonawczej Lokalu mieszkalnego obniży odpowiednio Cenę, albo -----
 - (ii) w przypadku większej powierzchni powykonawczej Lokalu mieszkalnego Deweloper może odpowiednio podwyższyć Cenę; -----
 - d) jeśli Deweloper wskaże Nabywcy, że obniża Cenę lub korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zgodnie z lit. c) powyżej, to poinformuje o tym Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o obniżeniu/podwyższeniu Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia wskazanego w § 7 ust. 1 tego aktu. Jeśli Nabywca nie odstąpi od niniejszej Umowy, to Nabywca dokona dopłaty do Ceny przed dokonaniem odbioru Lokalu, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego; -----

- e) jeśli zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynika wyłącznie z wprowadzonych przez Nabywcę zmian lokatorskich, wówczas Cena pozostaje bez zmian, a Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu różnicy powierzchni, o którym mowa w lit. d) powyżej.-----
3. Strony zgodnie postanawiają, że jeśli po podpisaniu niniejszej Umowy dojdzie do zmiany stawki podatku VAT w stosunku do Przedmiotu nabycia:-----
- a) jeśli dojdzie do obniżenia stawki VAT, pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zaistnienia, na wskazany przez Nabywcę jego rachunek bankowy nr [...] oraz wystawi korygującą fakturę VAT;-
- b) jeśli dojdzie do podwyższenia stawki VAT, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny; -----
- c) jeśli Deweloper wskaże Nabywcy, że korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zgodnie z lit. b) powyżej, to poinformuje o tym Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o podwyższeniu Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia wskazanego w § 7 ust. 1 tego aktu; -----
- d) jeśli Nabywca nie odstąpi od niniejszej Umowy, to Nabywca dokona dopłaty do Ceny przy płatności kolejnych części Ceny, przed dokonaniem odbioru Lokalu mieszkalnego, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego.-----

§ 6

Wydanie Przedmiotu nabycia i jego odbiór przez Nabywcę.

1. Strony postanawiają, że termin Odbioru Przedmiotu nabycia zostanie wyznaczony przez Dewelopera nie później niż do dnia **31 października 2027 roku („Odbiór”)**, po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego albo po zawiadomieniu o zakończeniu jego budowy przy braku sprzeciwu ze strony organu nadzoru budowlanego.-----
2. Deweloper zawiadomi Nabywcę, że Przedmiot nabycia jest gotowy do Odbioru co najmniej na 7 (siedem) dni przed planowanym Odbiorem (pierwszy termin Odbioru) na adres e-mail do doręczeń podany w niniejszej Umowie przez Nabywcę albo listem poleconym. W zawiadomieniu tym Deweloper wyznaczy termin Odbioru, w tym datę i godzinę albo zaproponuje dostępne terminy Odbioru, a Nabywca wybierze termin najbardziej dla siebie dogodny. W przypadku niestawienia się Nabywcy we wskazanym terminie w celu dokonania Odbioru Przedmiotu nabycia, Deweloper zawiadomi Nabywcę o wyznaczonym drugim terminie Odbioru Przedmiotu nabycia w sposób wskazany powyżej.-----
3. Odbiór Przedmiotu nabycia zostanie dokonany zgodnie z przepisami art. 41 Ustawy.-----
4. Odbiór Przedmiotu nabycia odbędzie się w obecności Stron lub ich przedstawicieli i zostanie potwierdzony protokołem podpisanym przez obie Strony, w którym odnotowuje się ewentualne wady Lokalu mieszkalnego, a także odmowę dokonania

- odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----
5. Deweloper będzie zobowiązany do przekazania Nabywcy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, na papierze lub innym trwałym nośniku, informację o uznaniu wady albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----
 6. Uznane wady zostaną usunięte przez Dewelopera w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu Odbioru.-----
 7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
 8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----
 9. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi jej uznania w protokole, o którym mowa w ust. 4 powyżej.-----
 10. Odmowa dokonania Odbioru, o której mowa w ust. 9 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu 120 (sto dwadzieścia) dni, o którym mowa w § 9 ust. 3 tego aktu. -----
 11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 4 powyżej, stosuje się przepisy ust. 6-8 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy.-----
 12. W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną, Strony ustalą nowy termin Odbioru, umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru. Do powtórnego Odbioru stosuje się przepisy ust. 4-9 powyżej.-----
 13. Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu 120 (sto dwadzieścia) dni, o którym mowa w § 9 ust. 3 tego aktu, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. -----
 14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej, Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy, a koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----
 15. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----
 16. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. -----

17. Jeżeli wada Lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 powyżej do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 5-8 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 i 6 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-
18. Komunikacja pomiędzy Stronami dotycząca usuwania wad może być dokonywana na adresy e-mail do doręczeń dla Strony podane w niniejszej Umowie. -----
19. Wydanie Przedmiotu nabycia Nabywcy nastąpi w dniu podpisania protokołu Odbioru Przedmiotu nabycia, o ile Nabywca zapłaci Deweloperowi do tego czasu całą Cenę brutto, należne odsetki, ewentualne koszty zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich.-----
20. Nabywca oświadcza, że akceptuje fakt, iż z chwilą wydania mu Przedmiotu nabycia ryzyko uszkodzenia Przedmiotu nabycia oraz wszelkie koszty związane z utrzymaniem Przedmiotu nabycia oraz Nieruchomości Wspólnej (opłaty eksploatacyjne), zgodnie z przypadającym na Nabywcę Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, przechodzą na Nabywcę. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w Przedmiocie nabycia po jego wydaniu są prowadzone na koszt i ryzyko Nabywcy.-----
21. Nabywca wyraża zgodę i akceptuje fakt, iż na koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej (opłaty eksploatacyjne) będą składały się koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy o Własności Lokali. W celu pokrycia powyższych kosztów Nabywca zobowiązuje się do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 (dziesiątego)-go każdego miesiąca, w wysokości określonej przez Dewelopera lub Zarządcę Nieruchomości. Powyższe koszty zostaną rozliczone zgodnie z Ustawą o Własności Lokali. -----
22. Od dnia wydania Przedmiotu nabycia do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, Nabywca ponosił będzie comiesięczną opłatę za korzystanie z Lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 13 i 14 ustawy o Własności Lokali.-----
23. Od dnia wydania Przedmiotu nabycia do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, Nabywca ponosił będzie również indywidualne koszty zużycia mediów w Lokalu mieszkalnym (centralne ogrzewanie, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, itd.), jeżeli powyższe koszty nie będą ponoszone przez Nabywcę na podstawie umów zawartych przez Nabywcę bezpośrednio z odpowiednimi dostawcami, koszty uiszczane będą Deweloperowi na konto przez niego wskazane.-----

§ 7

Termin zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego.

1. Strony postanawiają, że zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego nastąpi najpóźniej do dnia **31 grudnia 2027 roku**, po dokonaniu przez Nabywcę zapłaty wszystkich należności wobec Dewelopera wynikających z niniejszej Umowy oraz po dokonaniu przez Nabywcę Odbioru Przedmiotu nabycia. -----
2. Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego na 7 (siedem) dni przed proponowanym terminem zawarcia Umowy




- przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego na adres e-mail do doręczeń podany w Umowie przez Nabywcę. Jeśli Nabywca nie stawia się na termin aktu notarialnego bez usprawiedliwienia, albo brak będzie kontaktu z Nabywcą, Deweloper wyśle do Nabywcy list polecony, proponując kolejny termin aktu notarialnego. -----
3. Jeśli Nabywca z ważnych powodów nie ma możliwości zawrzeć Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, powinien on niezwłocznie poinformować o tym Dewelopera na piśmie i ustalić kolejny, dogodny dla Nabywcy termin przypadający w ciągu kolejnych 2 (dwóch) tygodni od daty wyznaczonej przez Dewelopera. -----
 4. Deweloper ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, o ile wada Przedmiotu nabycia zostanie stwierdzona przed upływem 5 (pięciu) lat od daty wydania Przedmiotu nabycia.
 5. Deweloper ponosi odpowiedzialność z tytułu niezgodności z Umową w odniesieniu do elementów ruchomych Lokalu mieszkalnego, o ile niezgodność z Umową ujawni się przed upływem 2 (dwóch) lat od daty wydania Lokalu mieszkalnego. -----

§ 8

Korzystanie z Przedmiotu nabycia przez Nabywcę.

1. Strony postanawiają, że dniem rozpoczęcia korzystania z Przedmiotu nabycia jest dzień jego odbioru przez Nabywcę. -----
2. Wszelkie wykonywane w Lokalu mieszkalnym roboty budowlane Nabywca prowadził będzie na własny koszt i ryzyko oraz z uwzględnieniem zasad wiedzy technicznej oraz przepisów prawa budowlanego. Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak np. holi wejściowych, klatek schodowych i wind, a w przypadku konieczności - z obowiązkiem jej zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zabrudzeniem. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu mieszkalnego (które powstały z winy Nabywcy) zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte. -----
3. Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu mieszkalnym oraz w częściach Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania Nabywcy, mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód oraz uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń budowlanych związanych z dokonaniem takich zmian. -----
4. Jakakolwiek ingerencja Nabywcy w części Nieruchomości Wspólnej (*np. w przewody wentylacyjne, kominowe, strukturę mediów, korytarze, części elewacji, dachu, zwłaszcza polegająca na przeróbkach albo instalowaniu w tych miejscach jakichkolwiek elementów budowlanych, urządzeń, podłączeń, instalacji*) wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wcześniejszej akceptacji uprawnionych projektantów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----




5. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren Nieruchomości Wspólnej i Lokalu mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu mieszkalnym. -----
6. Nabywca zapewnia, że będzie korzystać z Przedmiotu nabycia objętego tym aktem w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej eksploatacji, z uwzględnieniem zasad ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową. -----

§ 9

Prawa odstąpienia od Umowy.

Strony postanawiają, że:-----

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia:-----
 - a) Jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
 - b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. zmian podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i wyraźny, -----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do niego, ---
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy, -----
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----
2. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadkach powiadomienia o obniżeniu/podwyższeniu Ceny, określonych w § 5 ust. 2 lit. d) tego aktu (ze względu na zwiększenie/zmniejszenie powierzchni Lokalu mieszkalnego) oraz w § 5 ust. 3 lit. c) tego aktu (ze względu na podwyższenie stawek VAT) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu/obniżeniu Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia wskazanego w § 7 ust. 1 tego aktu. -----
3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku, gdy Deweloper nie przenieś na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w § 7 ust. 1 tego aktu. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) -dniowy termin, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, na zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. -----
4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, w terminach określonych w Ustawie, w przypadku:-----
 - a) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie




- i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy, przy czym prawo to może wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz Nabywcy;-----
- b) gdy Deweloper w przypadku istnienia hipoteki na Nieruchomości nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych lub w przypadku gdy wierzyciel hipoteczny nie złożył zobowiązania do udzielenia takich zgód, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zawarcia niniejszej Umowy; -----
 - c) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy rachunku powierniczego w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem, przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji; -----
 - d) gdy Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; -----
 - e) gdy rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy, przy czym prawo to może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od wydania opinii rzeczoznawcy; -----
 - f) gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----
5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:-----
- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z niniejszą Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----
 - b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
6. W każdym przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej Umowy, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy będzie skuteczne, o ile w swej treści będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
7. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera zgodnie z ust. 5 powyżej, Nabywca zobowiązuje się doręczyć Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy zgodę na wykreślenie

- roszczeń wynikających z niniejszej Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
8. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron po dokonaniu odbioru Lokalu mieszkalnego, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal mieszkalny oraz pozostałe Przedmioty nabycia w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Nabywca na własny koszt zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu mieszkalnego oraz pozostałych Przedmiotów nabycia do stanu z daty odbioru. -----
 9. Zgodnie z treścią art. 44 ust. 4 Ustawy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (dalej: „**Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny**”), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od niniejszej Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

§ 10

Zadatek i Kary umowne.

1. Strony ustalają, że **10 %** (dziesięć procent) Ceny stanowić będzie zadatek („**Zadatek**”). Zadatek mieści się w części Ceny, określonej w § 4 ust. 4 lit. a) tego aktu. Nabywca nabywa prawo do zwrotu podwójnego Zadatku wyłącznie w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę na podstawie § 9 ust. 3 tego aktu, a Deweloper nabywa prawo do zatrzymania Zadatku wyłącznie w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera na podstawie § 9 ust. 5 tego aktu. -----
2. Strony postanawiają, że w przypadku zawinionego nieprzystąpienia przez Dewelopera do zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego w terminie określonym w § 7 ust. 1 tego aktu, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od kwoty stanowiącej równowartość Ceny za każdy dzień zwłoki, liczony od bezskutecznego upływu terminu określonego w § 7 ust. 1 tego aktu, przy czym łączna kara umowna nie może przekroczyć 5% (pięciu procent) Ceny. -----
3. Strony postanawiają, że w przypadku zawinionego nieprzystąpienia przez Nabywcę do zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Dewelopera zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od kwoty stanowiącej równowartość Ceny za każdy dzień zwłoki, liczony od bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, przy czym łączna kara umowna nie może przekroczyć równowartości 5% (pięciu procent) Ceny. -----




4. Jeżeli szkoda poniesiona przez którąkolwiek ze Stron przewyższy kwotę Zadatku albo zastrzeżonych w niniejszej Umowie kar umownych, Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

§11

Dodatkowe postanowienia umowne.

1. Strony postanawiają, że Deweloper ma prawo do: -----
- a) obciążania Nieruchomości poprzez ustanowienie służebności gruntowych, w szczególności służebności przechodu i przejazdu, korzystania z urządzeń rekreacyjnych, śmietników, z sieci, przyłączy, urządzeń technicznych oraz innej infrastruktury zlokalizowanych na Nieruchomości wraz z prawem przebudowy, modernizacji, rozbudowy, zmiany, wymiany, wykonywania wszelkich czynności związanych z eksploatacją, remontem, konserwacją naniesień; służebności posadowienia i eksploatacji urządzeń klimatyzacyjnych, zamieszczenia i ekspozycji szyldów reklamowych na Budynku, w miejscach przewidzianych w projekcie architektoniczno-budowlanym albo w projekcie technicznym; -----
Ww. służebności mogą być ustanawiane na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości dla zapewnienia spokojnego i zgodnego z przeznaczeniem rzeczy korzystania z Nieruchomości albo nieruchomości sąsiednich, albo na rzecz właścicieli lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----
 - b) obciążania Nieruchomości poprzez ustanowienie służebności przesyłu oraz praw użytkowania na rzecz gestorów mediów, którzy zamierzają wybudować lub których własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 kodeksu cywilnego; -----
 - c) obciążania Nieruchomości poprzez ustanowienie odpowiednich służebności albo praw użytkowania na rzecz przedsiębiorców, którzy będą świadczyć usługi na rzecz mieszkańców Budynku na Nieruchomości; -----
 - d) zrzekania się i wykreślenia bezprzedmiotowych służebności z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; -----
 - e) scalenia geodezyjnego działek wchodzących w skład Nieruchomości, o ile to będzie konieczne. -----
2. Strony ustalają ponadto, że Deweloper ma prawo obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku finansującego realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Jednakże w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego obciążeń hipotecznych Nieruchomości, Deweloper przedstawi Nabywcy zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę. Nabywca na powyższe wyraża zgodę. -----
3. Nabywca wyraża zgodę na wpisanie do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości obciążeń, o których mowa w ust. 1 oraz roszczeń innych klientów o nabycie innych lokali oraz ograniczonych praw rzeczowych opisanych w niniejszej Umowie. Nabywca wyraża również zgodę na wpisanie do działu IV księgi wieczystej




prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń innych klientów lub ich banków o ustanowienie hipotek na nabywanych przez nich lokalach, celem zabezpieczenia kredytu, zgodnie z art. 20 ust. 5 i ust. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Jeśli wpis takiego roszczenia będzie dotyczył kredytu udzielonego Nabywcy, to Nabywca przekaże Deweloperowi zgodę właściwego banku hipotecznego we właściwej formie, z odpisami odpowiednich pełnomocnictw osób reprezentujących bank, umożliwiającą wykreślenie roszczenia banku z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i poniesie koszty wykreślenia tego roszczenia.-----

4. Nabywca wyraża zgodę, aby Deweloper do czasu przeniesienia własności ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, prowadził na terenie Nieruchomości działania marketingowe takie jak organizacja wydarzeń promujących sprzedaż lokali, wieszanie banerów i szyldów reklamowych, stawianie masztów z flagami reklamowymi, stawianie tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera, w miejscu przewidzianym przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych o wymiarach określonych przez projektanta, respektując zasady ustalone przez Wspólnotę Mieszkaniową.-----
5. Nabywca wyraża zgodę na dokonywanie przez Dewelopera zmian w projekcie architektoniczno-budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym na dokonywanie podziału i łączenia poszczególnych lokali w Budynku na życzenie nabywców lokali, zmiany komórek lokatorskich/boksów rowerowych na rowerownie pod warunkiem, że zmiany takie nie dotyczą Lokalu mieszkalnego oraz części Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania Nabywcy, a zmiany te będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie pogorszą standardu Budynku i Nieruchomości Wspólnej, określonego na podstawie niniejszej Umowy.-----
6. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper ma prawo oddać wybrane części Nieruchomości Wspólnej (*m.in. balkony, tarasy, ogródki, miejsca postojowe, komórki lokatorskie, boksy garażowe, lokalizacje pod urządzenia klimatyzacyjne i inne urządzenia techniczne, części elewacji przeznaczone na instalacje reklam świetlnych/szyldów działalności prowadzonych w lokalach niemieszkalnych w Budynku*) właścicielom niektórych lokali w Budynku do ich wyłącznego korzystania, a także ma prawo określić sposób korzystania z wybranych części Nieruchomości Wspólnej w powyższym zakresie, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę.-----
7. Nabywca, z zachowaniem swoich uprawnień nabytych niniejszą Umową, zobowiązuje się w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wyrazić zgodę na określenie sposobu korzystania z wybranych części Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania przez innych nabywców lokali oraz do zrzeczenia się wszelkich praw do korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej, które oddane będą do korzystania innym nabywcom lokali i wyrazić zgodę na ich wyłączne użytkowanie przez właścicieli innych lokali, jak również Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na ujawnienie tych praw w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej. -----

8. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w Budynku znajdować się będą lokale niemieszkalno-usługowe. Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie w lokalach niemieszkalnych usytuowanych na parterze - 1 (pierwszej) kondygnacji Budynku działalności usługowo-handlowo-biurowej, w szczególności w zakresie prowadzenia w nich usług gastronomicznych oraz sklepów branży spożywczej (z uwzględnieniem sprzedaży wyrobów alkoholowych wszystkich kategorii procentowych). Ponadto Nabywca wyraża zgodę na oddanie do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali niemieszkalnych określonych powierzchni elewacji Budynku pod instalacje reklam świetlnych/szyldów wskazanych w załączniku do Prospektu Informacyjnego, a także na przeznaczenie dla właścicieli oraz klientów tych lokali miejsc postojowych, ogródków oraz miejsc przeznaczonych na śmietniki, oznaczonych w załączniku do Prospektu Informacyjnego.-----
9. Nabywca wyraża zgodę na dokończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Dewelopera, nawet gdyby te prace były prowadzone po zawarciu Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, w tym na uciążliwości związane z realizacją budowy, przejazd maszyn i samochodów budowlanych, itp. -----
10. Strony ustalają, że termin ukończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Lokalu mieszkalnego, może ulec przedłużeniu o czas trwania siły wyższej lub czas potrzebny na usunięcie jej skutków. Strony ustalają, że termin ukończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Lokalu mieszkalnego, może ulec przedłużeniu o czas trwania siły wyższej lub czas potrzebny na usunięcie jej skutków. Strony postanawiają, że w takim przypadku, Deweloper będzie zobowiązany do zawiadomienia Nabywcy o opóźnieniu, zaś zawiadomienie zawierać będzie planowany termin wykonania zobowiązania. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej, mających wpływ na termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, zobowiązują się do zmiany niniejszej Umowy Deweloperskiej potwierdzającej nowy termin wykonania ww. zobowiązania Dewelopera.. -----
11. Strony ustalają, że przez siłę wyższą rozumieją zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: katastrofalne zjawiska przyrodnicze, wojna, strajki, zamieszki społeczne, pandemia, inne zaburzenia życia zbiorowego, a także akty władzy publicznej, wstrzymanie wykonalności, unieważnienie lub uchylene Pozwolenia na Budowę, albo inne przypadki konieczności wstrzymania robót budowlanych, nakazane przez organy administracyjne/sądy, których to okoliczności przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć przy podpisaniu tego aktu. -----
12. Osoby uprawnione do korzystania z ogródka oraz z wydzielonych do korzystania części Nieruchomości Wspólnej zobowiązane będą do korzystania z nich bez prawa do wznoszenia na nich jakichkolwiek trwałych obiektów lub elementów zagospodarowania z jednoczesnym obowiązkiem pokrywania kosztów związanych z korzystaniem z nich oraz do ich utrzymania (również znajdującej się na nich zieleni) w należyтым, estetycznym stanie. Osoby uprawnione do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, w tym z przyległych do lokali ogródków, zobowiązane będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez te części Nieruchomości Wspólnej. Chodzi zwłaszcza o umożliwienie dostępu do instalacji i urządzeń zarządowi



(zarządcy) Nieruchomości Wspólnej, gestorom mediów, konserwatorom, w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą mediów i urządzeń. -----

13. Nabywca wyraża zgodę na zainstalowanie na Nieruchomości Wspólnej pełnej lub skróconej nazwy Dewelopera, logo Dewelopera lub innego elementu charakteryzującego Dewelopera (również z możliwością podświetlania instalacji), zwłaszcza na dachu i/lub elewacji Budynku, a zasady korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej będą uzgodnione ze Wspólnotą Mieszkaniową. -----
14. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w Budynku znajdować się będzie lokal niemieszkalny - usługowy, o projektowanej powierzchni 812,76 m², wstępnie oznaczony numerem projektowym U.0.4 („**Lokal Wielkopowierzchniowy**”). W Lokalu Wielkopowierzchniowym będzie prowadzona działalność usługowo-handlowa, mogąca powodować immisje w Lokalu mieszkalnym, związane m.in. z dostawami towarów (dostawy towarów mogą odbywać się codziennie, także w soboty i niedziele, także w porze nocnej), co Nabywca niniejszym akceptuje i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. -----

§ 12

Zarząd Nieruchomością Wspólną.

Nabywca wyraża zgodę na powierzenie zarządu Nieruchomością Wspólną zgodnie z art. 18 Ustawy o Własności Lokali Deweloperowi lub osobie fizycznej lub prawnej przez niego wskazanej, na warunkach rynkowych, przy czym tak ustalony sposób zarządu Nieruchomością Wspólną będzie mógł zostać zmieniony przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej w drodze uchwały zaprotokołowanej przez notariusza.-----

§ 13

Dane osobowe Nabywcy.

1. Deweloper poinformował Nabywcę, iż zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („**RODO**”) Deweloper jest administratorem danych osobowych Nabywcy. Deweloper wypełnił wobec Nabywcy obowiązek informacyjny, co Nabywca niniejszym potwierdza. -----
2. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie treści niniejszej Umowy oraz danych osobowych Nabywcy Bankowi, prowadzącemu Rachunek Powierniczy, w celu realizacji niniejszej Umowy, a Bank jest odrębnym administratorem danych osobowych Nabywcy. Informacja o Banku jako administratorze danych osobowych, przesłankach i prawach przysługujących osobom, których dane przetwarzane są przez mBank S.A. stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy i Nabywca potwierdza, że się z nią zapoznał. -----
3. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie swoich danych osobowych Wspólnocie Mieszkaniowej powstałej na Nieruchomości, która będzie odrębnym administratorem danych osobowych Nabywcy. -----




§ 14

Adresy do doręczeń dla Stron.

1. Przedstawiciel Dewelopera wskazuje: -----
 - a) adres do doręczeń: **00-024 Warszawa, Aleje Jerozolimskie, nr 44**,-----
 - b) adres e-mail: **sprzedaz@marimonte.pl**,-----
 - c) numer telefonu: **+ 48 572 580 195,+ 48 572 135 799**;-----
2. Nabywca wskazuje: -----
 - a) adres do doręczeń: [...], kod pocztowy: ulica [...] numer [...],-----
 - b) adres e-mail: [...] -----
 - c) numer telefonu: [...] -----
3. Strony zobowiązują się powiadomić drugą Stronę o zmianie powyższych danych na piśmie, a zmiana powyższych danych nie wymaga zmiany niniejszej Umowy.-----

§ 15

Dokumenty.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper posiada:-----

- 1) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, stan na dzień 16 kwietnia 2025 roku, znak: BG-UE-I.6621.1235.2025.KCH, z treści którego wynika, że Nieruchomość, tj. działki ewidencyjne o numerach: 45/3 i 46/3 położone są w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w jednostce ewidencyjnej: 146504_8, Dzielnica Bielany, w obrębie: ewidencyjnym: 0407, 7-04-07, zawierają łącznie powierzchni 0,4246 ha, w tym: -----
 - działka ewid. nr 45/3 (identyfikator działki: 146504_8.0407.45/3), zawiera obszaru 0,3927 ha, i według opisu użytków stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem „Bp”,-----
 - działka ewid. nr 46/3 (identyfikator działki: 146504_8.0407.46/3), zawiera obszaru 0,0319 ha, i według opisu użytków stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem „Bp”,-----
- 2) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy dnia 27 maja 2025 roku, znak sprawy: UD-III.WAB.6727.144.2025.ADZ, z treści którego wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr LXVII/2081/2009 z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont – Marymont I część I (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 grudnia 2009 roku Nr 217, poz. 6911), działki ewid. 45/3 i 46/3 znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem ”10AUC/MUW” o przeznaczeniu: teren zabudowy śródmiejskiej usługowej, administracyjnej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej z usługami (przeznaczenie podstawowe – zabudowa




- śródmiejska usługowa, administracyjna, handlowa o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami), -----
- 3) decyzję Nr 259/BIE/2022 (znak sprawy: AM-AB.6740.322.2020.MZK/MEL (41.MCI)) wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 20 grudnia 2022 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu przy al. Słowiańskiej/ul. Marymonckiej w Warszawie na działkach ewid. nr 45/3 i 46/3 z obrębu 7-04-07, wraz z projektowanymi zjazdami i przebudową fragmentu drogi publicznej ul. Słowiańskiej na części działek ewid. 46/2, 43/2, 10/2 z obrębu 7-04-07 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy w granicach oznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu numerami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-6-5-4-3-2-1-A,-----
 - 4) zaświadczenie nr 426/2024 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 15 listopada 2024 roku, znak sprawy: AM-AB.6740.322.2020.MZK/MEL, (59.MCI), z treści którego wynika, że decyzja nr 259/BIE/2022 z dnia 20 grudnia 2022 roku udzielająca pozwolenia na budowę budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, przy al. Słowiańskiej/ul. Marymonckiej w Warszawie na działkach ewid. 45/3, 46/3 z obrębu 7-04-07, wraz z projektowanymi zjazdami i przebudową fragmentu drogi publicznej ul. Słowiańskiej na części działek ewid. nr 46/2, 43/2, 10/2 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, w granicach oznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu numerami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-6-5-4-3-2-1-A – stała się ostateczna z dniem 21 czerwca 2023 r., tj. z dniem wydania przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji Nr 455/OPON/2023 utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 259/BIE/2022 z dnia 20 grudnia 2022 roku,-----
 - 5) ostateczną decyzję nr 455/OPON/2023 wydaną dnia 21 czerwca 2023 roku z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego, znak: WI-I.7840.5.6.2023.MJ, z treści której wynika, że Wojewoda Mazowiecki utrzymał w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 259/BIE/2022 z 20 grudnia 2022, znak: AM-AB.6740.322.2020.MZK/MEL, -----
 - 6) odpis prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt VII SA/Wa 2012/23, z treści którego wynika, że po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 czerwca 2024 roku sprawy ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Marymoncka 6” w Warszawie na decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 czerwca 2023 r. nr 455/OPON/2023 w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, sąd oddalił skargę, -----
 - 7) wypis aktu notarialnego protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dewelopera obejmujący uchwałę nr 2 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki Dewelopera sporządzonego przez Joannę Nowaczyńską, notariusza w Warszawie, w dniu 26 czerwca 2019 roku, Repertorium A Nr 3682/2019, -----
 - 8) uchwałę Nr 1 wspólników spółki pod firmą: Słowiańska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie podjętą zgodnie z art. 227 § 2 Kodeksu

- spółek handlowych, z której wynika, że wspólnicy Spółki wyrazili zgodę na zbycie przez Dewelopera lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych (w tym udziałów w lokalach) wraz z prawami związanymi z ich własnością, wyodrębnionych z Nieruchomości,-----
- 9) oświadczenie mBank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2025 roku, z treści którego wynika, że Bank wyrazi zgodę na wyodrębnienie bez obciążeń hipotecznych lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej Umowy wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej po wpłaceniu przez nabywcę lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, w części przypadającej na nabywcę, wszelkich zobowiązań na rzecz Dewelopera, z tytułu niniejszej Umowy, na rachunek bankowy prowadzony przez Bank wskazany w niniejszej Umowie,-----
- 10) ostateczną Decyzję nr IIWT/426/U/2025 wydaną z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przez Naczelnika II Wydziału Terenowego, w dniu 24 września 2025 roku, znak: PINB.IIWT.5121.245.2025.KR, z treści której wynika, że udzielono Inwestorowi: Słowiańska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pozwolenia na użytkowanie części inwestycji obejmującej zjazd i przebudowę fragmentu drogi publicznej ul. Słowiańskiej na cz. dz. ew. nr 46/2, 43/2, 10/2 z obr. 7-04-07 w Warszawie, w granicach oznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-A.-----

§ 16

Załączniki do aktu notarialnego.

1. Prospekt Informacyjny stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy. Załącznikami do Prospektu Informacyjnego są:-----
- 1) Karta Lokalu mieszkalnego, rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu mieszkalnego,-----
 - 2) Wzór Umowy deweloperskiej doręczony Nabywcy,-----
 - 3) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji (Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego) i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).-----
 - 4) Standard techniczny,-----
 - 5) Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia).
 - 6) Lokalizacja powierzchni na elewacji Budynku pod instalacje reklam świetlnych/szyldów,-----
 - 7) Lokalizacja Miejsca Postojowego Garażowego/Komórki Lokatorskiej/Boksu Garażowego.-----

Jey

PS


2. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych od Banku stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy. -----

3. Odpis notarialnie poświadczony oświadczenia mBank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2025 roku dotyczącego bezobciążeniowego wydzielenia lokali stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. -----

§ 17.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
 - a) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w rozumieniu przepisów Rozdziału 8 Ustawy, stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, którego środki pochodzą m.in. ze składek deweloperów, odprowadzanych zgodnie z art. 49 Ustawy będzie dalej zwany: „**Funduszem**”;---
 - b) zgodnie z treścią art. 49 ust. 1 Ustawy podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w związku z realizacją niniejszej Umowy lub wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej; -----
 - c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, to jest w wysokości 0,45 % (czterdzieści pięć setnych procenta); roku oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera na ten rachunek w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej;-----
 - d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę lub Dewelopera; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi;-----
 - e) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt b) powyżej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera;-----
 - f) zgodnie z art. 50 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2) Ustawy, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności, Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „**Ewidencja**”); -----
 - g) zgodnie z art. 50 ust. 2 Ustawy w Ewidencji gromadzone są m.in. dane i informacje o deweloperach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze, nabywcach, bankach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze, przedsiębiorstwach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych, umowach zawieranych w trybie Ustawy, mieszkaniowych rachunkach powierniczych, składkach należnych od deweloperów zgodnie z art. 49 Ustawy oraz wypłatach z Funduszu;-----

 PS

- h) zgodnie z art. 51 Ustawy dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 Ustawy, są przekazywane do Ewidencji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez Bank lub przez Dewelopera niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zdarzenia skutkującego obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji; -----
- i) zgodnie z art. 51 ust. 6 Ustawy jeżeli Deweloper nie wykona w terminie obowiązku przekazania do Ewidencji danych i informacji, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 Ustawy, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny informuje o tym Bank, który wstrzymuje wypłatę środków z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego do czasu przekazania danych do Ewidencji; -----
- j) zgodnie z art. 52 Ustawy Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji w celu weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 49 Ustawy, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 56 Ustawy Deweloperskiej; -----
- k) zgodnie z art. 54 Ustawy dane i informacje gromadzone w Ewidencji, usuwa się po upływie 6 lat od dnia ostatniej wypłaty z Rachunku Powierniczego, jednak nie wcześniej niż po upływie 6 (sześciu) lat od dnia spełnienia warunku wypłaty środków z Funduszu, o których mowa w art. 55 ust. 1, 3 i 5 Ustawy. -----
2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przekazanie przez Dewelopera oraz przez Bank jego danych osobowych w zakresie określonym w niniejszej Umowie i Ustawie do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. -----

§ 18

Żądanie złożenia wniosku do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności **polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie:** -----

WPIS W KSIĘDZE WIECZYSTEJ -----

Wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA1M/00528510/9 - roszczenia na rzecz [...]
o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer [...]
i przeniesienie prawa własności tego Lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu mieszkalnego na Nabywcę, na warunkach określonych w umowie deweloperskiej. -----

Lista osób uprawnionych: Nabywca. -----

DOKUMENTY KW: -----

Akt notarialny. -----

§ 19

Postanowienia końcowe.

1. Stawających poinformowano o treści art. art. 64, 385³, 395, 481, 483 i 484 Kodeksu cywilnego, art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego, a ponadto o treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. -----
2. Ponadto Strony poinformowano o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----
3. Stosownie do art. 40 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----
4. Koszty zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego poniesie Nabywca, za wyjątkiem wypisów tej umowy przeznaczonych dla Dewelopera. -----
5. Pobrano: -----
 - I. **Przy akcie notarialnym:** -----
 - 1) **opłata za rejestrację w CREWAN** na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych ----- **5,00 zł**
 - 2) **taksa notarialna** na podstawie §2, §3, §5 i §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w związku z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ----- **[...] zł**
 - 3) **podatek od towarów i usług VAT (23%)** na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług -- **[...] zł**
 - II. **Przy wniosku wieczystoksięgowym:** -----
 - 1) **opłata sądowa** od wniosku o wpis praw i roszczeń na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- **150,00 zł**
 - 2) **taksa notarialna** na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w związku z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ----- **200,00 zł**
 - 3) **podatek od towarów i usług VAT (23%)** na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----- **46,00 zł**

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

