**KANCELARIA NOTARIALNA**

**MAŁGORZATA NOWOSIELSKA**

ul. Poznańska nr 23 lok. 2; 00-685 Warszawa

Regon 017391993 NIP 9580587209

tel.: 22 628 90 07, 22 628 90 70, 22 628 90 08

[notariusze@poznanska23.pl](mailto:notariusze@poznanska23.pl)

kancelaria@poznanska23.pl

<https://poznanska23.pl/>

## Repertorium A nr /2025

**AKT NOTARIALNY**

Dnia \_\_\_\_ roku dwa tysiące dwudziestego piątego (\_\_.\_\_.2025), przede mną Małgorzatą Nowosielską notariuszem prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Poznańskiej nr 23 lok. 2, w tej kancelarii stawił się:-------------------------------------------------------------------------------

**\_\_\_\_\_**, imię ojca: \_\_\_\_, imię matki: \_\_\_\_\_\_, dowód osobisty \_\_\_\_\_\_\_ z datą ważności do dnia \_\_\_\_\_\_\_ roku, Pesel \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, według oświadczenia \_\_\_\_\_\_, zamieszkała/y pod adresem: ulica \_\_\_\_ nr \_\_\_\_ m. \_\_\_\_, miejscowość \_\_\_\_\_\_, kod pocztowy \_\_\_\_\_\_, poczta \_\_\_\_\_\_, kraj: Polska, adres do doręczeń: jw.----------------------------------------------------------------------------

- zwany dalej „**Mocodawcą**”,-------------------------------------------------------------------------------

Tożsamość stawającego stwierdzono na podstawie okazanego według oświadczenia stawającego ważnego dowodu osobistego, którego serię i numer wypisano wyżej obok nazwiska.-----

**PEŁNOMOCNICTWO**

**§1.**  Mocodawca oświadcza, że ustanawia swoim pełnomocnikiem \_\_\_\_, imię ojca: \_\_\_\_, imię matki: \_\_\_\_\_\_, posiadającego PESEL \_\_\_\_, (zwanego dalej „**Pełnomocnikiem**”) i upoważnia go do:-

1. zawarcia – ze spółką pod firmą **PARTICO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-231 Warszawa, ul. Jutrzenki nr 111A, poczta Warszawa, kraj Polska)*,* REGON: 385469980, KRS 0000826437 (dalej **„Deweloper**”) – umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „**Ustawa**”) – przedmiotem której będzie dowolny określony przez Pełnomocnika lokal (lub udział w lokalu) w Zadaniu Inwestycyjnym I w **Przedsięwzięciu Deweloperskim** „**Fabrica Ursus B**”, realizowanym przez Dewelopera na nieruchomości – którą stanowią (obecnie oddane w użytkowanie wieczyste) działki gruntu o nr 150/3 i nr 161/2 o obszarze 12.119 m2 („**Nieruchomość**”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00338197/9** – na warunkach według uznania Pełnomocnika, w tym do rozwiązania, zmian, podpisywania aneksów i odstępowania od tej umowy (wraz ze zgodą na wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczeń wynikających z tej umowy) („**Umowa Deweloperska**”), z zastrzeżeniem, iż obaj Mocodawcy //Pełnomocnik i Mocodawca// nabycia przedmiotu Umowy Deweloperskiej dokonają na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
2. zawarcia – z Deweloperem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu Umowy Deweloperskiej – mocą której ustanowiona zostanie odrębna własność Lokalu zdefiniowanego w Umowie Deweloperskiej i mocą której Mocodawca nabędzie wraz z Pełnomocnikiem na zasadach wspólności ustawowej Lokal wraz z prawami związanymi   
   w Zadaniu Inwestycyjnym I w Przedsięwzięciu Deweloperskim „Fabrica Ursus B” – za cenę i na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej i pozostałych warunkach ustalonych przez Pełnomocnika, w tym do zmian tej umowy („**Umowa Przenosząca**”);
3. zawarcia umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej – na warunkach według uznania Pełnomocnika, w tym do zmiany tych umów,
4. ustanawiania na Nieruchomości służebności lub praw użytkowania,
5. zawierania umów przelewu wierzytelności (cesji) z ww. Umowy Deweloperskiej (dotyczy cesji na rzecz banku kredytującego Nabywcę) – na warunkach według uznania pełnomocnika,
6. reprezentowania Mocodawcy przy umowach przeniesienia (zbycia) praw i obowiązków (tzw. cesji), wynikających z Umowy Deweloperskiej (za zgodą Dewelopera) na inną osobę, w tym, ale nie wyłącznie, przy umowach przedwstępnych, przedwstępnych warunkowych, warunkowych umowach sprzedaży, umowach sprzedaży, umowach darowizny, umowach przenoszących zawieranych w wykonaniu umów warunkowych), umowach o podział majątku wspólnego dotyczących przeniesienia praw i obowiązków,
7. dokonania odbioru przedmiotu Umowy Deweloperskiej, zgodnie z postanowieniami Umowy Deweloperskiej, w tym podpisywania protokołów odbioru,
8. ustanawiania w ww. umowach kar umownych, zadatków oraz zryczałtowanych odszkodowań na zabezpieczanie wykonania zobowiązań z nich wynikających,
9. dokonania zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z nabywanym lokalem (lub udziałem w tym lokalu) i w tym zakresie Pełnomocnik może udzielić Deweloperowi dalszego pełnomocnictwa z prawem substytucji wraz z prawem do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz prawem działania jako druga strona czynności,
10. reprezentowania przed właściwym bankiem, przy wszystkich czynnościach, jakie są związane   
    z rachunkiem powierniczym utworzonym w drodze Ustawy (w tym składania oświadczeń, podpisywania dokumentów, żądania zestawienia wpłat i wypłat itp.) w odniesieniu do lokalu będącego przedmiotem Umowy Deweloperskiej,
11. wyrażenia zgody na zmiany umowy rachunku powierniczego utworzonego zgodnie z Ustawą – na warunkach według uznania pełnomocnika,
12. reprezentowania przed bankiem hipotecznym w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.   
    o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w sytuacji gdy roszczenie takiego banku zostanie ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (zdefiniowanej w Umowie Deweloperskiej) i do kontaktów z tym bankiem oraz odbioru wszelkich dokumentów i w tym zakresie Pełnomocnik może udzielić Deweloperowi lub osobie przez nią wskazanej dalszego pełnomocnictwa,
13. złożenia oświadczeń o wyrażeniu zgody na (i) nieprzepisywanie roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej do księgi wieczystej do której odłączona zostanie Działka pod Przepompownię (zdefiniowana w Umowie Deweloperskiej) albo działka nr 161/2 oraz (ii) na przeniesienie roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej do księgi wieczystej jaka założona zostanie dla Nieruchomości (gdyby osobna księga dla Nieruchomości była zakładana), bez pozostawiania roszczeń Nabywcy w księdze wieczystej Kw Nr WA1M/00338197/9 i w takiej sytuacji (iii) na wykreślenie roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej z księgi wieczystej Kw Nr WA1M/00338197/9 oraz z wszystkich ksiąg wieczystych, które prowadzone będą dla działek odłączonych z Nieruchomości, a niestanowiących (opisanej w Umowie Deweloperskiej) ostatecznej nieruchomości ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego i w tym zakresie Pełnomocnik może udzielić Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej dalszego pełnomocnictwa, w tym do złożenia do sądu wieczystoksięgowego właściwego wniosku,
14. udzielenia Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej pełnomocnictwa (dalszego pełnomocnictwa) do: (i) reprezentowania Nabywcy we wszelkich postępowaniach administracyjnych dotyczących nieruchomości Kw Nr WA1M/00338197/9 lub dotyczących działek, które powstaną z podziału działek stanowiących obecnie nieruchomość objętą tą księgą, a w szczególności postępowań, które mogą być niezbędne do realizacji i zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego takich jak postepowanie dotyczące: - uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, - uzyskania pozwolenia na użytkowanie, - uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali, (ii) reprezentowania Nabywcy w związku z uzyskiwaniem wszelkich dokumentów dotyczących nieruchomości Kw Nr WA1M/00338197/9 lub dotyczących działek, które powstaną z podziału działek stanowiących obecnie nieruchomość objętą tą księgą oraz posadowionych na nich budynków m.in. wypisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i budynków, uzyskania kartoteki lokali i budynków, zaświadczeń dotyczących uproszczonych planów urządzania lasów, (iii) składania wszelkich oświadczeń, niezbędnych do realizacji i zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego m.in. oświadczeń o udzieleniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, (iv) złożenia oświadczenia potwierdzającego udzielnie przedmiotowego pełnomocnictwa, z zastrzeżeniem, że koszty ww. postępowań administracyjnych, dokumentów, zaświadczeń, wniosków itp. poniesie Deweloper oraz że ww. pełnomocnictwo wygaśnie najpóźniej 31.12.2030 roku,
15. złożenia oświadczeń o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczeń Mocodawcy wynikających   
    z Umowy Deweloperskiej (w tym z późniejszymi zmianami) z ksiąg wieczystych – na warunkach według uznania Pełnomocnika,
16. podpisywania protokołu złożenia dokumentu do depozytu, protokołu odbioru dokumentu   
    z depozytu, w tym do zmian tych protokołów, a także do odbioru dokumentów z depozytu,
17. wyrażenia zgody na dokonanie przez Dewelopera cesji praw i obowiązków na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej z wszystkich umów dotyczących Nieruchomości, w tym umowy o zarządzanie Nieruchomością,
18. udzielenia niewygasającego na wypadek śmierci Mocodawcy – pełnomocnictwa, do:
19. ustalenia i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do treści przepisów ustawy o własności lokali, w tym związanych z wydzielanym lokalem, w tym do złożenia związanych z tym wniosków wieczystoksięgowych, z zastrzeżeniem, iż wszelkie koszty związane z powyższym poniesie Deweloper,
20. do czynności celowych do zakończenia procesu budowlanego,
21. ustanawiania na Nieruchomości służebności lub praw użytkowania,
22. zawierania umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej i zmian tych umów,
23. głosowania w imieniu Mocodawcy na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej za uchwałami   
    w przedmiocie: połączenia lub podziału lokali, zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustanowienia służebności lub praw użytkowania, zmiany przeznaczenia lokali,

przy czym pełnomocnictwo udzielone w niniejszym punkcie jest ważne do chwili założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Fabrica Ursus B”, zaś dalszy pełnomocnik uprawniony będzie do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz może działać jako strona czynności, o których mowa w niniejszym punkcie, jak również uprawniony będzie do ustanawiania dalszych pełnomocników,

1. reprezentowania Mocodawcy na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i do głosowania w imieniu Mocodawcy na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej w innych sprawach niż wymienione w pkt e) powyżej,
2. występowania i składania oświadczeń i wniosków w imieniu Mocodawcy przed wszelkimi władzami, instytucjami, organami władzy publicznej i samorządowej, pocztą oraz operatorami pocztowymi, urzędami w tym przed urzędem skarbowym i innymi organami skarbowymi, a także przed wydziałem wieczystoksięgowym sądu, a ponadto przed wszelkimi dostawcami mediów w tym energii elektrycznej, gazowej, cieplnej i wody, usług telekomunikacyjnych, wobec osób prawnych   
   i fizycznych, przed ubezpieczycielami i wspólnotą mieszkaniową,
3. składania oświadczenia o wyrażeniu zgody na udostępnianie i przetwarzanie danych osobowych Mocodawcy przez podmioty wybrane – według uznania Pełnomocnika,
4. składania oświadczeń wymaganych na podstawie ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu,
5. dokonania wszelkich czynności, jakie okażą się niezbędne do wykonania powyższego pełnomocnictwa.--------------------------------------------------------------------------------------------------

**§2.** Mocodawca oświadcza, że ustanowiony Pełnomocnik może udzielać pełnomocnictw dalszych w zakresie wszystkich bądź niektórych powyższych czynności oraz może być stroną czynności, której dokonuje w imieniu Mocodawcy, a ponadto że pełnomocnictwo udzielone zostało na czas nieokreślony/ w terminie do dnia \_\_\_\_.

**§3.** Wypisy tego aktu można wydawać Pełnomocnikowi w dowolnej liczbie.

**§4.**Pouczono Stawającego o treści:

1. art.98-109 Kodeksu cywilnego;
2. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.   
   w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych   
   i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE. L Nr 119 str. l),   
   w tym o treści art. 13 w/w rozporządzenia, po czym stawający oświadczył, iż wyraża zgodę na dalsze udostępnianie jego danych osobowych przez Pełnomocnika celem realizacji niniejszego pełnomocnictwa, a nadto oświadcza, iż uzyskał zgodę ustanowionego w niniejszym akcie Pełnomocnika na udostępnienie jego danych osobowych celem sporządzenia niniejszego pełnomocnictwa.

**§5.**Koszty niniejszego aktu ponosi Stawający.

**Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Wynagrodzenie notariusza:  - z  8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /t.j. Dz.U.2024.1566/, w kwocie: |  | 100,00 zł |
|  | Podatek od towarów i usług:  - z art. 41 i 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /t.j. Dz.U.2024.361/ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/ w kwocie: |  | 23,00zł |

Podane powyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ---------------------------------------------------------------

## akt ten został odczytany, przyjĘty i podpisany.