

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

Repertorium A nr /2019

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (-2019) przede mną , notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy **Jastrzębowskiego 24 w Warszawie** stawili się:-----

1. Robert Paweł WRÓBEL, PESEL: 80063012239, adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1, legitymujący się dowodem osobistym CAF 440205, działający **w imieniu i na rzecz** Spółki pod firmą „**APM Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” **Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 1132656933, REGON: 140866159, wpisanej pod numerem **KRS 0000648555** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy - jako Pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 8167/2017 sporządzonym dnia 22 czerwca 2017 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie,-----

2. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające – na podstawie oświadczeń. -----

Wymieniona Spółka komandytowa zwana jest w niniejszej umowie Wykonawcą lub Deweloperem, a wymieniony pod pkt 2. zwany jest Kupującym lub Nabywcą. Wykonawca (Deweloper) i Kupujący (Nabywca) zwani są łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.-- -----

Pełnomocnik Wykonawcy oświadcza, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające uprawnienie Pełnomocnika do samodzielnego reprezentowania Wykonawcy, w szczególności, że wymienione pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane. -----

Niniejsza umowa zawierana jest na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016r., poz. 555 ze zm.). Zgodnie z art. 22 ust. 2 w/w Ustawy w treści niniejszej umowy podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, to jest poprzez podkreślenie tekstu, postanowienia wynikające ze zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy. Kupujący wyraża zgodę na włączenie zmian do treści umowy. -----

Strony oświadczają, że: -----

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży: -----

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku w Klatce **A**. -----
2. Pomieszczenia Gospodarczego nr __ o powierzchni __ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku. -----
3. Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni __ m². -----
4. Miejsca postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku. -----

Cena Całkowita łącznie wynosi __ **zł brutto** (słownie: __) i obejmuje następujące elementy: -----

1. Cenę Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie i w nieruchomości wspólnej: -----

$$\text{m}^2 \times = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

2. Cenę Pomieszczenia Gospodarczego nr __: -----

$$\text{m}^2 \times = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

3. Cenę Miejsca Postojowego nr __ w garażu: -----

$$+ 23\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 1 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY PREAMBUŁA

- I. Wykonawca jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo przy ulicy Pełczyńskiego, obejmującej działki ewidencyjne nr 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3 z obrębu 6-11-03, o obszarze 0,3615ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00538140/7** (zwanej dalej jako „**Nieruchomość**”).
- Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej.
- II. Wykonawca realizuje na części Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie.
- III. Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie uzyskała ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/BEM/2017 z dnia 9 lutego 2017 r. o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego na projekcie zagospodarowania terenu symbolem A, z garażem w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ew. nr: 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3 oraz 94/6 z obrębu 6-11-03 przy ulicy Pełczyńskiego w Warszawie. Na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 122/BEM/2017 z dnia 10 maja 2017 r., decyzja o pozwoleniu na budowę, o której mowa powyżej została przeniesiona na Wykonawcę.
- IV. Na działkach sąsiednich, to jest na działkach ewidencyjnych nr: 91/3, 92/3, 93/3, 94/6, 117/4, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2 z obrębu 6-11-03 zostanie zrealizowany przez Wykonawcę lub inny podmiot budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu (zwany dalej jako „**Budynek Czakowa**”). Budynek Czakowa został oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy. Budynek Czakowa oraz Budynek będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu oraz warunków użytkowych i w związku z powyższym Wykonawca zamierza wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o zmianie opisanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę przy czym zmiana ta nie spowoduje zmiany rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku.
- V. Inwestycja będzie realizowana na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 441/BEM/05 z dnia 30 grudnia 2005 r. o warunkach zabudowy oraz/lub ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 131/BEM/10 z dnia 02 czerwca 2010 r. o warunkach zabudowy.
- VI. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VII. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 7 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) kopiami opisanych powyżej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30 grudnia 2005 r. oraz z dnia 2 czerwca 2010 r., v) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 2 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, vi) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.

VIII. Wykonawca oświadcza, iż będzie stosował środki ochrony, o których mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na zasadach opisanych w artykule 11.

W związku z powyższym Strony zawarły następującą Umowę:

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

Dla celów niniejszej Umowy użyte w niej wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

- 1.1 **„Budynek”** oznacza budynek A oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji.
- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/BEM/2017 z dnia 9 lutego 2017 r. o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego na projekcie zagospodarowania terenu symbolem A, z garażem w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ew. nr: 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3 oraz 94/6 z obrębu 6-11-03 przy ulicy Pełczyńskiego w Warszawie, ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 122/BEM/2017 z dnia 10 maja 2017r., na podstawie której decyzja o pozwoleniu na budowę, o której mowa powyżej została przeniesiona na Wykonawcę oraz inne decyzje, na podstawie których zatwierdzono zamienne projekty budowlane i zezwolono na realizację Inwestycji.
- 1.4 **„Dokumentacja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję zatwierdzającą projekt podziału Nieruchomości lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału Nieruchomości (np. orzeczenie sądu), ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 **„Działki”** oznacza teren w granicach działek nr 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, na których Wykonawca realizuje Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 3.
- 1.6 **„Przedsięwzięcie deweloperskie”** lub **„Inwestycja”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji, zgodnie z Decyzją, Budynku, z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na części Nieruchomości przy ulicy Pełczyńskiego w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „APARTAMENTY BEMOWO” stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 1.7 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku w standardzie wykończenia zgodnym z Załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy, którego dokładny opis jest zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
- 1.8 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku.
- 1.9 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie -1 lub -2 Budynku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 3 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 1.10 „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły.
- 1.11 „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działki oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.12 „**Odbiór Techniczny**” oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 „**Powierzchnia Użytkowa**” oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.14 „**Prawa Związane**” oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.15 „**Rachunek Powierniczy**” oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w art. 11 Umowy.
- 1.16 „**Taras**” oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.17 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.).
- 1.18 „**Umowa Przyrzeczona**” oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi.
- 1.19 „**Ustawa o ochronie praw nabywcy**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t. jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1468 ze zm.).
- 1.20 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz Miejscem Postojowym.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. Wykonawca zobowiązuje się do wybudowania na Działkach Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Lokal Garażowy.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 4 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

na mocy której Wykonawca sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi, za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przynależnej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.

- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączenie korzystanie z Tarasów, w tym ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali, do których to lokali będą one przylegać, w tym przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze Budynku realizowanego w ramach Inwestycji i ich następców prawnych oraz na (ii) wyłączenie korzystanie przez osoby wskazane przez Wykonawcę z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej w związku z zawartymi umowami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Tarasów, w tym ogródków, naziemnych miejsc postojowych i innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali, do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.
- 2.1.4. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy współwłaścicieli Lokalu Garażowego, która zapewni, że Kupujący oraz jego następcy prawni będą mieli wyłączone prawo do korzystania z danych miejsc postojowych, podczas gdy inne miejsca postojowe zlokalizowane w Lokalu Garażowym zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednim współwłaścicielom Lokalu Garażowego oraz ich następcom prawnym, a Wykonawca będzie upoważniony do przypisania tych miejsc postojowych, dla przyszłych współwłaścicieli Lokalu Garażowego według własnego uznania oraz w nawiązaniu do zawartych umów z nabywcami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Lokalu Garażowego oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.
- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działek w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Budynku, zmiany te nie mogą jednak spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku. W razie dokonania zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku Kupujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2.
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Wykonawca ma prawo, Wykonawca miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni nie sprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Lokalu Garażowym. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego Kupującego.

2.2. Finansowanie

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że budowa Budynku była finansowana w części ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska), (dalej „Bank”) na podstawie umowy kredytu nr K00345/17 zawartej w dniu 27 lipca 2017 roku pomiędzy Wykonawcą a Bankiem (zwanej dalej „Umową Kredytową”).

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 5 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

2.2.2. Ponadto Wykonawca oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Kredyt udzielony Wykonawcy przez Bank na podstawie Umowy Kredytowej został w całości spłacony.

2.2.3. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.

2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz realizacja Przedsięwzięcia deweloperskiego

2.3.1. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy nie są prowadzone prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości.

2.3.2. Deweloper oświadcza, iż Działka ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd w ul. Pełczyńskiego.

2.3.3. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości w celu realizacji Inwestycji, w tym także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek. Ponadto Kupujący oświadcza, że zapoznał się z przeprowadzeniem Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której zostanie zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i ukończenia, które akceptuje.

2.3.4. W związku z ewentualnymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości oraz przenoszenia ich do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie nieruchomości powstałych w wyniku podziału, wzajemnymi nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w tym Działek, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, miejsca składowania odpadów stałych, posadowienia i konserwacji innych elementów (w tym pomieszczeń technicznych) niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych, nieograniczonego korzystania z terenu Działek oraz nieruchomości sąsiednich na potrzeby korzystania z elementów niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia Kupujący udziela swej nieodwołalnej zgody, a ponadto Kupujący zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

2.3.5. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działek oraz Lokali Garażowych w Budynku służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) ustanowionymi na rzecz:

- a) podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. Innogy STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia: (i) podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 6 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, kotłownią gazową, wodomierzem, stacją trafo, kablami oraz rurami) oraz (ii) iż dostawcy mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości,
- b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera w celu montażu na Budynku reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia,
- c) na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli działek ew. nr 91/3, 92/3, 93/3, 117/4, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2 obręb 6-11-03, na których planowana jest realizacja Budynku Czakowa w celu zapewnienia możliwości swobodnego przejścia i przechodu a także możliwości korzystania przez posiadaczy lokali w Budynku Czakowa z placu zabaw, terenu rekreacyjnego, placu usytuowanego pomiędzy Budynkiem oraz Budynkiem Czakowa, małej architektury, pomieszczenia stacji transformatorowej i stacji transformatorowej w Budynku, sieci i przyłączy oraz innych urządzeń i pomieszczeń niezbędnych do użytkowania Budynku Czakowa;
- d) podmiotów trzecich w szczególności dysponentów lokali usługowych, w tym gastronomicznych zrealizowanych w Budynku oraz w Budynku Czakowa umożliwiających korzystanie z placu usytuowanego pomiędzy Budynkami A oraz Budynku Czakowa w celu prowadzenia na nim działalności gastronomicznej, w tym ogródków letnich lub działalności handlowej wraz z prawem sprzedaży alkoholu na co Kupujący wyraża zgodę;
- e) podmiotu wskazanego przez Dewelopera, w celu korzystania z Lokali Garażowych i Nieruchomości Wspólnej, w celu montażu, zainstalowania, przebudowy lub demontażu w tych lokalach i Nieruchomości Wspólnej urządzeń, instalacji i innych elementów, w szczególności dotyczących systemów wentylacji lub klimatyzacji, przy czym przedmiotowe urządzenia, instalacje i inne elementy nie będą ograniczały korzystania z pomieszczeń technicznych, sprzedanych miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych do lokali oraz tych części Nieruchomości Wspólnej, co do której wyłącznie Kupujący będzie uprawniony.

W powyższych zakresach osobie uprawnionej będzie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11) w związku z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

- 2.3.6. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.5., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym w szczególności w odniesieniu do wskazanych powyżej postępowań dotyczących podziałów działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.
- 2.3.7. Z zastrzeżeniem, że działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Kupujący wyraża zgodę na nie dokonywanie wpisów praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży do tych ksiąg wieczystych. Równocześnie Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia Kupującego mogą być ujawniane w księdze wieczystej (księgach wieczystych), jaka będzie prowadzona dla Działek wraz z Budynkiem, na co Kupujący wyraża zgodę.
- 2.3.8. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że w drodze publicznej ul. Pełczyńskiego zostaną zlokalizowane m.in. przyłącza do Budynku, zjazd na Nieruchomość, miejsce postojowe dla dostawcy energii elektrycznej umożliwiające postój i dojazd do stacji trafo

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 7 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

znajdującej się w Budynku oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Budynku (zwane dalej jako „**Urządzenia w ul. Pełczyńskiego**”). Kupujący zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń w ul. Pełczyńskiego, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w ul. Pełczyńskiego w związku umieszczeniem Urządzeń w ul. Pełczyńskiego.

2.3.9. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że w akcie notarialnym Rep. A nr 12233/2018 zawartym 4 września 2018 roku przed Ewą Joanną Cudała-Chałupczak Deweloper ustanowił na Nieruchomości, w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3, zaznaczonej na **Załączniku nr 10** do niniejszego aktu, na czas nieoznaczony, odpłatną służebność gruntową na rzecz każdego z następujących właścicieli nieruchomości:

1) nieruchomości położonej przy ulicy Gen. T. Pełczyńskiego w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 117/4 w obrębie ewidencyjnym nr 6-11-03, o obszarze 204 m², dla której wyżej powołany Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/00532419/2 (nieruchomość ta zwana dalej jest także „Nieruchomością Władnącą 1”),

2) nieruchomości położonej przy ulicy Czakowej w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 119, 120, 121, 122 i 123 w obrębie ewidencyjnym nr 6-11-03, o łącznym obszarze 2.705 m², dla której wyżej powołany Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/00043548/0 (nieruchomość ta zwana dalej jest także „Nieruchomością Władnącą 2”),

3) nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 125/2, w obrębie ewidencyjnym nr 6-11-03, o obszarze 1.078 m², dla której wyżej powołany Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/00045410/8, (nieruchomość ta zwana dalej jest także „Nieruchomością Władnącą 3”),

4) nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 124, w obrębie ewidencyjnym nr 6-11-03, o obszarze 421 m², dla której wyżej powołany Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/00459661/7 (nieruchomość ta zwana dalej jest także „Nieruchomością Władnącą 4”),

5) nieruchomości położonej przy ulicy Pełczyńskiego w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 91/3, 92/3 i 93/3 w obrębie ewidencyjnym nr 6-11-03, o łącznym obszarze 493 m², dla której wyżej powołany Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/00523802/8 (nieruchomość ta zwana dalej jest także „Nieruchomością Władnącą 5”),

Nieruchomość Władnąca 1, Nieruchomość Władnąca 2, Nieruchomość Władnąca 3, Nieruchomość Władnąca 4, Nieruchomość Władnąca 5 zwane dalej łącznie „Nieruchomością Władnącą”,

polegającą na prawie:

a) przechodu i przejazdu przez Nieruchomość w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3,

b) zabudowy Nieruchomości w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3 (w szczególności budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, konserwacji) w zakresie elementów budowlanych i urządzeń zapewniających wyłącznie prawidłowe funkcjonowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na Nieruchomości Władnącej,

c) korzystania z Nieruchomości w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3 oraz znajdujących się na niej elementów budowlanych i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na Nieruchomości Władnącej,

d) ponoszenia kosztów i wykonywania czynności związanych z prawidłową eksploatacją, utrzymaniem, naprawą, konserwacją, remontem oraz wykonywania wszelkich innych czynności niezbędnych do korzystania z ww. elementów budowlanych i urządzeń.

Deweloper oświadcza, że na Nieruchomości Władnącej realizowany jest budynek

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 8 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

mieszkalny wielorodzinny z usługami. Teren Nieruchomości oraz teren Nieruchomości Władnącej jest funkcjonalnie i przestrzennie powiązany ze sobą. Zatem Nieruchomość w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3 będzie również użytkowana przez każdego z właścicieli Nieruchomości Władnącej, na co Kupujący wyraża zgodę.

2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

Wykonawca może odmówić wyrażenia zgody na przeniesienie przez Kupującego praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią tylko z ważnych przyczyn, tj. takich, które uzasadniają przypuszczenie, że osoba trzecia nie wywiąże się z zobowiązań określonych w Umowie. W przypadku odmowy wyrażenia zgody na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy, Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z art 12.2.1.

2.5. Przetwarzanie danych osobowych

- 2.5.1. Kupujący oświadcza że został poinformowany, że:
- a) Administratorem jego danych osobowych jest „APM Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), KRS 0000648555, NIP: 1132656933, REGON: 140866159,
 - b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - i. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., a w związku z koniecznością zawarcia przez Wykonawcę umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w zw. z art. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1468 ze zm.),
 - ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy, (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyrzeczonej) na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
 - iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395),
- 2.5.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną.
- 2.5.3. Dane osobowe Kupującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:
- a) Bankom w związku z finansowaniem budowy oraz prowadzeniem Rachunku Powierniczego,
 - b) Podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Wykonawcą przy realizacji inwestycji),
 - c) Podmiotom którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną,
 - d) Notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz umowy przyrzeczonej,
 - e) Dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.
- 2.5.4. Dane Kupujących są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:
- a) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret i-ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz umowy przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określonej przepisami kodeksu cywilnego.
 - b) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Wykonawcy.
 - c) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.2 przez okres pozostawiania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 9 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 2.5.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.5.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.
- 2.5.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.
- 2.5.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń Administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.
- 2.5.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: **rodo@apm-development.pl** z dopiskiem „Dane osobowe”.
- 2.5.9. Wykonawca informuje, że w związku z Umową OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5) dane osobowe Kupującego zawarte w Umowie zostaną przekazane do Banku Zachodniego WBK S.A, który prowadzi Rachunek Powierniczy, w zakresie niezbędnym do realizacji celów Umowy OMRP oraz związanych z obsługą mieszkaniowych rachunków powierniczych, przez co rozumieć należy realizację uprawnień Kupującego określonych w Ustawie o ochronie praw nabywcy, realizację obowiązków Banku Zachodniego WBK SA wskazanych w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2018 r., poz. 723) oraz objęcia Kupującego ochroną przewidzianą w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. 2016 poz. 996). Na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych oraz ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych Bank będzie przetwarzał dane osobowe Kupującego. Kupujący oświadcza, że przyjmuje powyższe do wiadomości oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Bank Zachodni WBK S.A., (obecnie Santander Bank Polska) w tym informacji objętych tajemnicą bankową, w zakresie opisanym w zdaniu pierwszym. W przypadku zmiany celu przetwarzania danych osobowych Kupującego przez Bank Zachodni WBK S.A., (obecnie Santander Bank Polska) ten zobowiązany będzie uzyskać zgodę Kupującego na przetwarzanie danych osobowych dla innych celów niż wskazane powyżej. Wykonawca informuje, a Kupujący oświadcza, że przyjmuje do wiadomości informację, że przysługuje mu prawo:
- wglądu do danych osobowych zebranych przez Bank Zachodni WBK S.A., (obecnie Santander Bank Polska) jak również ich poprawiania,
 - wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację,
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych.

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego określone jest w Załączniku nr 3 do Umowy.
- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 2 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 2 do Umowy, jako standard wykończenia.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 10 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 3.3. Kupujący ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w Załączniku 5 do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy.
- 3.4. Wykonawca oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o, VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Wykonawca oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **8 czerwca 2017 roku**, a zakończone zostaną do dnia **30 kwietnia 2019 roku**, co zgodnie z uzgodnieniami Stron oznacza, że Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej do dnia **30 czerwca 2019 roku** („Data Zakończenia”).
- 4.2. Po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zgodnie ze specyfikacjami zawartymi w Załączniku nr 2 do Umowy lub w stosownym przypadku zgodnie ze specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez Kupującego zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Wykonawca zawiadomi Kupującego w ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadając będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia Kupującemu powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego.

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy. Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.
- 5.2. Odbiór Techniczny będzie dokonany po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu przez Wykonawcę wymaganej przepisami prawa decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. Wyniki Odbioru będą stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego.
- 5.3. Jeżeli w czasie pierwszego Odbioru Technicznego Lokal Mieszkalny będzie zgodny ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia określonymi w Załączniku nr 2 do umowy i w stosownym przypadku specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez Kupującego na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzonymi przez strony w aneksie do Umowy, to Wykonawca i Kupujący podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal Mieszkalny został wybudowany zgodnie z Umową.
- 5.4. Za zgodą stron usterki nie będą powodowały opóźnienia podpisania protokołu Odbioru Technicznego, pod warunkiem, że Wykonawca uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz, że zostaną one usunięte przez Wykonawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub w innym uzgodnionym terminie wskazanym wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia usterek będzie uwzględniał konieczność sprowadzenia niezbędnej części zamiennej, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót, a także dłuższy okres ich wykonywania ze względu na technologię robót.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 11 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 5.5. Jeżeli Lokal Mieszkalny nie zostanie zatwierdzony w czasie pierwszego Odbioru Technicznego, to strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. Odnośnie drugiego Odbioru mają zastosowanie postanowienia artykułów 5.1, 5.2 i 5.3.
- 5.6. Wykonawca jest obowiązany ustosunkować się do protokołu oględzin wskazującego powody odmowy Odbioru Technicznego w terminie 14 dni od dnia jego podpisania, w szczególności w zakresie uznania albo odmowy uznania usterek oraz doręczyć Kupującemu stosowne oświadczenie.
- 5.7. Jeżeli Kupujący lub upoważniony przedstawiciel wyznaczony przez Kupującego będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Kupujący został powiadomiony zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy, to Wykonawca wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Kupujący lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawią się na drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2.
- 5.8. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmianki zatwierdzające przyjęcie przez Kupującego Miejsca Postojowego.

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- a) po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej i ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy, potwierdzone aneksem do Umowy,
 - b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - e) po uzyskaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaże Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.
- 6.3. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Art. 5.1, 5.5 i 5.6. oraz 5.7 stosuje się odpowiednio.
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. Wykonawca wskaże Kupującemu miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Kupujący ma obowiązek uprzątnięcia na własny

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 12 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.

6.6. Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca zatrudniony przez Kupującego nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.

6.7. Kupujący nie jest uprawniony do:

6.7.1 umieszczania w Lokalu Garażowym lub w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także;

6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,

bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

6.8. Wykonawca lub podmiot, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy zezwala Kupującemu na:

6.8.1 montaż szyldów reklamowych lokali usługowych w parterze budynku, w wyznaczonych miejscach, tj. w pasach naświetli fasad aluminiowych (pas o wysokości ok. 90cm, licząc od spodu kondygnacji +1), na szerokości danej fasady aluminiowej. Dla pojedynczego lokalu usługowego dopuszcza się montaż co najwyżej dwóch szyldów reklamowych.

6.8.2 montaż indywidualnych central klimatyzacyjnych dla lokali usługowych w garażu podziemnym; centrale montowane (podwieszane) pod sufitem; wysokości montowanych urządzeń musi zapewnić zachowanie poniżej urządzenia min. światła przejścia 2,0m;

6.8.3 montaż indywidualnych central (agregatów) chłodniczych dla lokali usługowych w garażu podziemnym;

Kupujący może przystąpić do realizacji powyższych prac, po wcześniejszym zawiadomieniu i uzgodnieniu ich realizacji z Wykonawcą lub podmiotem, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

7.1. Kupujący wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Wykonawca. Wykonawca może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Wykonawcę zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy.

7.2. Kupujący zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 13 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji, a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.

- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez Wykonawcę na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w artykule 7.1, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Wykonawcę do czasu ich uchwalenia przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim. Udział Kupującego w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomością określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego lub udziału w prawie własności Lokalu Garażowego w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust.3 Ustawy.
- 7.4. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wykonawcy lub na inny rachunek wskazany przez Wykonawcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

ARTYKUŁ 8 USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu oraz uzyskania przez Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi Kupującego na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
- 8.2. Umowy Przyrzeczone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **30 czerwca 2020 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przyrzeczonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przyrzeczonych. Zawarcie Umów Przyrzeczonych nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przyrzeczonych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej kwoty ceny uzgodnionej przez strony w aneksie do Umowy za modyfikacje wprowadzone na zamówienie Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy.
- 8.4. Umowy Przyrzeczone dotyczące miejsc postojowych zostaną zawarte odrębnie w terminie trzech miesięcy od daty założenia dla garażu księgi wieczystej. Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Wykonawcę oraz nabywców udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 14 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu.
- 9.4. Jeżeli usterki nie pogarszają wyglądu Lokalu Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy Wykonawca ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia usterek, wtedy Kupującemu zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolnej od odpowiednich usterek a wartością Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem usterek.
- 9.5. Kupujący będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Wykonawca nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z artykułem 9.3. Roszczenie Kupującego o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego może zostać zgłoszone Wykonawcy, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny.
- 9.6. Wykonawca może na wniosek Kupującego przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Kupującego. W takim przypadku Wykonawca i Kupujący mogą ustalić, że Wykonawca nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Kupującego lub wykonawców wynajętych przez Kupującego przed lub po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego ani też za szkody w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców.
- 9.7. W kwestiach spornych dotyczących usterek opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany z listy biegłych sądowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a strony mogą dochodzić swoich praw przed sądem.

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały, jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Wykonawcę Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w Załączniku 2 do Umowy.
- 10.3. Wykonawca ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w Załączniku nr 1 do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a Kupujący zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość Ceny Całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania Umowy Przyrzeczonej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 15 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 10.4. W razie gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w Załączniku nr 1 do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.3 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
- 10.5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu, w tym balkonu/ogródka, pomieszczenia gospodarczego zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu, w tym balkonu/ogródka czy pomieszczenia gospodarczego może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997.**, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu bądź pomieszczenia gospodarczego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego, czy pomieszczenia gospodarczego określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.
- 10.7. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka, czy pomieszczenia gospodarczego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z winy Wykonawcy, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5 niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w terminie wyznaczonym w artykule 12.2.5. oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego o powierzchni i za cenę ustaloną zgodnie z przeprowadzoną korektą.
- 10.8. Zmiana przez Kupującego układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym w stosunku do projektu budowlanego skutkująca zmianą powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy nie skutkuje zmianą ceny, jeżeli Kupujący po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany.
- 10.9. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego
- 10.10. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221, dalej: ustawa o VAT) Kupujący wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Kupującego wiadomością e-mail z

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 16 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT dotyczącej nabycia lokalu oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Kupujący może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej.

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawcy przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kwota odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Płatność ceny za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonana w terminie określonym w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy oraz co do ceny.
- 11.4. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z dnia 27 lipca 2017 roku (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Wykonawcę z **Bankiem Zachodnim WBK S.A.** („Bank”). Bank prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze **94 1090 0075 0000 0012 4613 0002**, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”). Podstawowe zasady prowadzenia Rachunku Powierniczego, dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym oraz uprawnienia Kupującego przedstawia wydany przez Bank Informator dla Kupującego stanowiący Załącznik nr 4 do Umowy.
- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Kupującego **wyłącznie** na indywidualne subkonto do Rachunku Powierniczego, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny numer do wpłat: _____**. Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.
- 11.7. Płatność należnych kwot z tytułu ceny za **Miejsce Postojowe** (udział w Lokalu Garażowym i prawa związane), będą dokonywane przez Kupującego wyłącznie na Rachunek Sprzedaży Dewelopera o numerze: **38 1090 2851 0000 0001 2992 2488** („Rachunek Sprzedaży”). Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Sprzedaży ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.
- 11.8. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 17 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

11.9. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:

- a. niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku;
- b. niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne lub wymagane przez Bank do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wypłat z Rachunku Powierniczego, w tym w szczególności: kartę wzorów podpisów Kupującego oraz oświadczenie Kupującego, stanowiące załączniki nr 8 i 9 do umowy z notarialnie poświadczonym podpisem Kupującego.

11.10. Środki wpłacone na Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym na rzecz Wykonawcy będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP. Kwota środków pieniężnych wypłacana Wykonawcy na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców % ceny nabycia przez nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej i zawartej w oświadczeniu, nie więcej niż kwota odpowiadająca procentowi kosztów realizacji danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego (zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego).

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 czerwca 2021 roku** w następujących przypadkach:

- 12.1.1. Jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty) przez okres przekraczający 14 dni od dnia wymagalności płatności stosownej kwoty, to Wykonawca będzie miał prawo doręczyć Kupującemu zawiadomienie na piśmie, że odstąpi od niniejszej Umowy, jeżeli stosowna kwota nie zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany w artykule 11.6 lub 11.7. odpowiednio w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.3. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się u notariusza celem zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.__.2019	___.__	Strona 18 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 czerwca 2021 roku** (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku artykułu 12.2.4. oraz artykułu 12.2.6.) w następujących przypadkach:

- 12.2.1. W przypadku, o którym mowa w art. 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;
- 12.2.2. W przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;
- 12.2.3. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.4 (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;
- 12.2.4. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu zobowiązania określonego w artykule 4.1 w terminie tam wskazanym - w terminie 14 dni od daty wskazanej w artykule 4.1.
- 12.2.5. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.7 (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, Tarasu lub pomieszczenia gospodarczego i związanej z tym zmianie ceny.
- 12.2.6. W przypadkach przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- 12.2.7. W przypadku przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym Kupujący przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przynależnej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.
- 12.3. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1.2 i 12.1.3 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Kupującego, Wykonawca dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Kupującego kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku 2 i Załączniku 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr .
- 12.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.4 lub artykułu 12.2.7. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez Kupującego, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 19 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy. Zgodnie z art. 31 Ustawy o ochronie praw nabywcy: Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z podpisami notarialnie poświadczonymi; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
- 12.7. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Kupującego na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, a nie objęte wypłatą z Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Kupującemu przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne należne Deweloperowi na podstawie tej Umowy.
- 12.8. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Kupującego w Banku Zachodnim WBK SA w Warszawie, ulica Al. Jana Pawła II 17, Warszawa, Oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Kupującego, zgodnie z art. 29 ustawy deweloperskiej, Bank wypłaca Kupującemu przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:
- 1/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, chyba, że zostanie podpisane przez osoby wskazane w karcie wzorów podpisów stanowiącej załącznik nr 8 do Umowy,
 - 2/ dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,
 - 3/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Kupującego, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/yh księgi/ąg wieczystej/yh roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi/ąg wieczystej/yh, a odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Kupujący; (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1);
- 12.9 W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku Zachodnim WBK S.A., zgodnych oświadczeń Dewelopera i Kupującego o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Kupującego na Rachunek Powierniczy. Wzór wspólnego oświadczenia stron stanowi załącznik nr 6 do Umowy. Oświadczenie stron musi zostać podpisane: a) przez osoby wskazane na karcie wzorów podpisów, Dewelopera oraz Nabywcę, b) względnie z podpisem poświadczonym notarialnie. Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Postanowienia dotyczące podpisów stosuje się odpowiednio do pełnomocnictw.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 20 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

Brak zgodnego oświadczenia stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Kupującego do depozytu sądowego.

- 12.10 W przypadku dokonania przez Kupującego przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Kupującemu, oprócz dokumentów wskazanych w pkt 12.8. lub odpowiednio 12.9., Kupujący zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Kupującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.
- 13.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adres podany poniżej lub na taki inny adres, który zostanie podany w drodze zawiadomienia w takim samym trybie.

Jeżeli do Dewelopera:

„APM INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa
ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa

Jeżeli do Kupującego to na adres podany w Załączniku 1 do niniejszej Umowy.

- 13.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony listem poleconym o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną.
- 13.4. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym.
- 13.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.
- 13.6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.
- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnym zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (Dz.U. z 2017 r., poz. 683) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
- a. koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2013 r., poz. 237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyrażają zgodę,
 - b. Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami artykułu 9 Umowy,
 - c. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 21 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- 13.9. Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 626⁴ § 1 kodeksu postępowania cywilnego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), którą notariusz pobiera od wnioskodawcy i uczestnika postępowania oraz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.). Na żądanie strony niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej nr WA1M/00538140/7 wpisu związanego z tą czynnością, to jest wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.): roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr _____ i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz Wnioskodawcy. -----
- 13.10. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.).
- 13.11. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017r., poz. 1150). -----
- 13.12. Koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem wynoszą: -----
- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 15a) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) w kwocie ----- zł
 - 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017r., poz. 1221) w kwocie ----- zł
 - opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r., poz. 623 ze zm.) w kwocie ----- 150,00 zł
 - Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. -----
- Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 22 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

Pełne dane personalne **Kupującego** oraz dokładny adres do korespondencji w Polsce:

Imię i Nazwisko: **Imię i Nazwisko**
 Adres do korespondencji: **ul. Marszałkowska 5; 00-900 Warszawa**
 Adres e-mail: **email@email.com**
 Telefony: **Komórkowy: +48 111-111-111; Komórkowy: +48 111-111-111**

Dane **Kupującego** do wystawienia faktur:

Imię i Nazwisko: **Imię i Nazwisko**
 Adres: **ul. Marszałkowska 5; 00-900 Warszawa**
 Numer NIP: **521-334-46-32**

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej **m²** znajdującego się w Budynku w Klatce **A**.
- Pomieszczenia Gospodarczego nr __ o powierzchni **m²** znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku.
- Balkonu znajdującego się przy lokalu, o powierzchni **m²**.
- Miejsca postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** budynku w Budynku.

§3 CENA CAŁKOWITA

1. Cena Całkowita łącznie wynosi **zł brutto**, (słownie:), i obejmuje następujące elementy:

1. Cenę **Lokalu Mieszkalnego** wraz z udziałem w gruncie i w nieruchomości wspólnej:

m² x = 0,00 zł + 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr __**:

m² x = 0,00 zł + 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

3. Cenę **Miejsca Postojowego nr __ w garażu:**

+ 23% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

- Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
- Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat Ceny Całkowitej na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram), przy czym w przypadku płatności:
 - Pierwszej, oraz drugiej raty – nie później niż w terminie wskazanym w Harmonogramie;
 - Pozostałych rat - w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Kupującego zawiadomienia Wykonawcy o zakończeniu kolejnego etapu prac budowlanych, potwierdzonego kopią protokołu odbioru robót budowlanych podpisanego przez inspektora nadzoru budowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 23 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

**§4
HARMONOGRAM WPŁAT**

4.1. Harmonogram wpłat Ceny za Lokal Mieszkalny i Pomieszczenie Przynależne:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	10%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	70%	tj.:	0,00 zł
3.	luty 2019 roku	<i>Zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
4.	kwiecień 2019 roku	<i>Zagospodarowanie terenu i zakończenie robót</i>	10%	tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%		0,00 zł

4.2. Harmonogram wpłat Ceny za Miejsce Postojowe:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	10%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	70%	tj.:	0,00 zł
3.	luty 2019 roku	<i>Zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
4.	kwiecień 2019 roku	<i>Zagospodarowanie terenu i zakończenie robót</i>	10%	tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%		0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	__-__	Strona 24 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren	<ul style="list-style-type: none"> Teren osiedla nieogrodzony. System kontroli dostępu do budynku – domofonowy z możliwością rozbudowy o funkcje wideo.
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> Teren chroniony – ochrona bezpośrednia wspomagana monitoringiem.
Drogi i chodniki	<ul style="list-style-type: none"> Kostka betonowa.
Zieleń i DFA	<ul style="list-style-type: none"> Trawniki wokół budynku. Ewentualne dodatkowe nasadzenia wg. projektu zieleni (osobne opracowanie).
Rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> Plac zabaw dla dzieci / teren rekreacyjny – podłoże oraz wyposażenie zgodnie z projektem wykonawczym.
KONSTRUKCJA	
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> Konstrukcja żelbetowa mieszana, płytowo-słupowo-ścienna, ściany szczelinowe w części podziemnej.
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> W części podziemnej – żelbetowe, monolityczne (ściany szczelinowe). W części nadziemnej – murowane lub żelbetowe, zgodnie z projektem konstrukcji.
ELEWACJA, DACH	
Elewacja zewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> Tynk cienkowarstwowy malowany (technologia lekka – mokra ECTIS). Częściowo wykończona materiałem o podwyższonej jakości (parter, lokale usługowe).
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną.
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> Stalowe.
GARAŻ	
W garażach nie przewiduje się wjazdu dla samochodów wyposażonych w instalację gazową (LPG).	
Ściany	<ul style="list-style-type: none"> Ściany nieotynkowane, niemalowane.
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> Sufity na poziomie „-2” nieotynkowane i niemalowane. Sufity na poziomie „-1”, w obrysie budynku: płyty (lamelle) z wełny mineralnej malowane natryskowo; poza obrysem budynku: nieotynkowane i niemalowane.
Posadzki	<ul style="list-style-type: none"> Płyta betonowa zatarta na gładko utwardzana powierzchniowo lub malowana farbami żywicznymi. Numery stanowisk postojowych, pasy ruchu oraz wyznaczenie stanowisk postojowych malowane farbą zgodnie z projektem.
Bramy garażowe	<ul style="list-style-type: none"> Sterowane zdalnie za pomocą pilota (nie dotyczy bram p.poż).
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> Wentylacja mechaniczna z czujnikami tlenu węgla. Instalacja oddymiania. Elektryczna - oprawy oświetleniowe załączane czujnikami ruchu. Oprawy nad miejscami postojowymi załączane włącznikami schodowymi.
SCHOWKI DO MIEJSC POSTOJOWYCH	
Zabudowa systemowa wykonana z przeziernych lameli ze stali ocynkowanej ogniwo.	
ŚMIETNIK	
Śmietnik dla mieszkań wspólny ze śmietnikiem dla usług; śmietnik dostępny z przestrzeni ogólnodostępnej oraz od strony patio.	
Ściany	<ul style="list-style-type: none"> Płytki ceramiczne na całą wysokość pomieszczenia.
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> Wyprawa tynkarska, malowana.
Posadzki	<ul style="list-style-type: none"> Płytki gresowe (gres techniczny) mrozo i kwasoodporny.
Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> Oprawy oświetleniowe sterowane czujnikiem ruchu.
Instalacje sanitarne	<ul style="list-style-type: none"> Podłączenie wody (złączka do podłączenia węża), kratka ściekowa.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 25 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

Instalacja wentylacji	<ul style="list-style-type: none"> Wentylacja mechaniczna, wywiewna
POMIESZCZENIE OCHRONY	
	<ul style="list-style-type: none"> Brak
HOLE WEJŚCIOWE	
	<ul style="list-style-type: none"> Wykończone na podstawie projektu wykończenia części wspólnych.
CZĘŚCI WPÓLNE - HOLE PIĘTROWE, KLATKI SCHODOWE	
Ściany	<ul style="list-style-type: none"> Tynk gipsowy maszynowy, malowany. Kolor zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> Tynk gipsowy maszynowy, malowany. Kolor zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.
Posadzki	<ul style="list-style-type: none"> Płytki gresowe z cokołem według projektu wykończenia części wspólnych.
Oświetlenie	<ul style="list-style-type: none"> Oprawy oświetleniowe załączane czujkami ruchu – według projektu wykończenia części wspólnych.
Balustrady	<ul style="list-style-type: none"> Balustrady ze stali malowanej proszkowo, kolor zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.
Szachty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none"> Szachty instalacyjne zabudowane (zamknięte) – według projektu wykończenia części wspólnych.
Windy	<ul style="list-style-type: none"> Dźwigi osobowe typu Schindler, Kone lub innego producenta, równoważne jakościowo. Windy dostępne z poziomu garażu podziemnego. Drzwi windowe wykonane z blachy nierdzewnej. Kabina windy wykończona laminatem lub panelami ze stali nierdzewnej. Posadzki w windach wykonane z płytek gresowych. Portale windowe zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych. Interkom zapewniającym połączeniem z serwisem producenta.
Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> Ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu.
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną, wyświetlaczem i modułem wizyjnym, zainstalowany przy drzwiach wejściowych do poszczególnych klatek.
MIESZKANIA	
Drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> Atestowane, płytowe, pełne, np. DIERRE lub równoważne. Okładzina zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.
Ściany wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany konstrukcyjne, żelbetowe monolityczne. Ściany międzylokalowe, murowane lub żelbetowe monolityczne. Ściany działowe, murowane. Zabudowy szachtów instalacyjnych, murowane. Tynk gipsowy, maszynowy, malowany jednokrotnie w kolorze białym.
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> Tynk gipsowy, maszynowy, malowany jednokrotnie w kolorze białym.
Podłoga pod posadzki	<ul style="list-style-type: none"> Podkłady betonowe przygotowane pod indywidualne wykończenie przez Nabywcę lokalu mieszkalnego wg. indywidualnej aranżacji.
Okna i drzwi balkonowe	<ul style="list-style-type: none"> Okna i drzwi balkonowe wykonane z PVC; od strony wewnętrznej w kolorze białym, od strony zewnętrznej kolor zgodnie z projektem wykonawczym. W każdym pomieszczeniu co najmniej jedno skrzydło uchylno – rozwieralne. Nawietrzaki (nawiewniki) umieszczone w ramie okna lub w ścianie zewnętrznej.
Parapety	<ul style="list-style-type: none"> Wykonane z konglomeratu, np. Botticino.
Drzwi wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi. Stolarka drzwiowa w zakresie własnym Nabywcy lokalu mieszkalnego wg. indywidualnej aranżacji. Ościeża pozostawione w stanie surowym (nietynkowane).
Instalacja C.O.	<ul style="list-style-type: none"> Grzejniki z głowicami termostatycznymi zgodnie z projektem wykonawczym instalacji C.O.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 26 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

	<ul style="list-style-type: none"> • W łazienkach grzejniki drabinkowe. • Instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury wykonane z tworzywa sztucznego). • Indywidualne liczniki ciepła dla lokali dostępne z klatki schodowej.
Instalacja wody	<ul style="list-style-type: none"> • Instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury wykonane z tworzywa sztucznego). • Wykonane podejścia do urządzeń (zlewozmywak, zmywarka, pralka, umywalka, miska ustępowa, wanna lub natrysk) zgodnie z projektem wykonawczym. • Indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody dostępne z klatki schodowej. • Brak białego montażu.
Instalacja kanalizacji sanitarnej	<ul style="list-style-type: none"> • Rury wykonane z tworzywa sztucznego. • Podejścia z pionów wyprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego, rozprowadzenie do przyborów w zakresie Nabywcy lokalu mieszkalnego wg. indywidualnej aranżacji.
Instalacja wentylacji	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna wyciągowa. • W kuchni dodatkowy pion z kłapa zwrotną do podłączenia okapu kuchennego.
Instalacje elektryczne i teletechniczne	<ul style="list-style-type: none"> • Tablice mieszkaniowe podtynkowe, zlokalizowane przy drzwiach wejściowych do lokalu mieszkalnego zgodnie z projektem wykonawczym. • W tablicach mieszkaniowych zainstalowane wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe oraz rozłącznik główny. • Dla kuchni elektrycznej wypust 3-faz. z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębne zabezpieczenie w tablicy mieszkaniowej). • Punkty oświetleniowe oraz gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu wykonawczego. • Instalacja trójprzewodowa, miedziana z osprzętem. • Liczniki energii elektrycznej dostępne z klatki schodowej w przeznaczonych do tego szachtach elektrycznych i tablicach. • Instalacja RTV kablowa, instalacja RTV naziemna – jedno wspólne gniazdo w salonie (pokoju dziennym). • Instalacja internetowa doprowadzona do skrzynki teletechnicznej w holu z możliwością zamontowania routera oraz wyposażenia w gniazdo elektryczne. • Instalacja telefoniczna. • Instalacja wideodomofonowa - zainstalowany domofon z możliwością wymiany na wideodomofon za dodatkową opłatą. • Instalacja dzwonekowa.
Balkony	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki z płytek gresowych, mrozoodpornych lub desek tarasowych, kompozytowych lub powierzchnie wykończone farbą żywiczną. • Ściany i sufity zgodnie z projektem wykonawczym. • Balustrady ze stali malowanej proszkowo - kolor zgodnie z projektem wykonawczym lub balustrady ze stali malowanej proszkowo z wypełnieniem ze szkła. • Oświetlenie oraz gniazda elektryczne zgodnie z projektem wykonawczym instalacji.
Loggie	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki z płytek gresowych, mrozoodpornych lub desek tarasowych, kompozytowych lub powierzchnie wykończone farbą żywiczną. • Ściany i sufity zgodnie z projektem wykonawczym. • Balustrady ze stali malowanej proszkowo - kolor zgodnie z projektem wykonawczym lub balustrady ze stali malowanej proszkowo z wypełnieniem ze szkła. • Oświetlenie oraz gniazda elektryczne zgodnie z projektem wykonawczym instalacji.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 27 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

Taras	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki częściowo wyłożone betonowymi płytami chodnikowymi, częściowo pozostawione jako „zielony dach”. • Ściany i sufity zgodnie z projektem wykonawczym. • Balustrady ze stali malowanej proszkowo - kolor zgodnie z projektem wykonawczym lub balustrady ze stali malowanej proszkowo z wypełnieniem ze szkła. • Oświetlenie oraz gniazda elektryczne zgodnie z projektem wykonawczym instalacji.
LOKALE USŁUGOWE	
Wysokość lokali usługowych	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość lokali usługowych mierzona od wykończonej posadzki do surowego stropu nad parterem ok 3,70m.
Posadzki	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki (podkłady betonowe) do wykonania w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. Pozostawiony surowy beton bez izolacji i wylewki.
Ściany i sufity	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany międzylokalowe, murowane lub żelbetowe monolityczne, zgodnie z projektem wykonawczym. • Ściany działowe do wykonania w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. • Ściany i sufity pozostawione surowe, nieotynkowane; Wykończenie ścian i sufitów w zakresie Nabywcy lokalu usługowego.
Instalacja wody	<ul style="list-style-type: none"> • Do lokalu usługowego wprowadzona instalacja ciepłej oraz zimnej wody. Wykonanie podejść do urządzeń po stronie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. • Indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody dostępne z klatki schodowej/korytarza. • Brak białego montażu.
Instalacja kanalizacji sanitarnej	<ul style="list-style-type: none"> • Rury wykonane z tworzywa sztucznego. • Podejścia z pionów wyprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego, rozprowadzenie do przyborów po stronie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji.
Instalacja wentylacji i klimatyzacji	<ul style="list-style-type: none"> • Króćce kanałów doprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego. • Rozprowadzenie instalacji wentylacji oraz dostawa i montaż urządzeń w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. • Miejsca na indywidualne centrale klimatyzacyjne lokali usługowych przewidziane nieodpłatnie w garażu podziemnym. Centrale podwieszane pod sufitem z zachowaniem min. światła przejścia 2,0m. Doprowadzenie zasilania, rozprowadzenie instalacji oraz dostawa i montaż urządzeń w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. • Miejsca na indywidualne centrale (agregaty) chłodnicze lokali usługowych przewidziane nieodpłatnie w garażu podziemnym. Doprowadzenie zasilania, rozprowadzenie instalacji oraz dostawa i montaż urządzeń w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji.
Instalacja C.O.	<ul style="list-style-type: none"> • W każdym lokalu usługowym zamontowany co najmniej jeden grzejnik z głowicą termostatyczną. • Instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury wykonane z tworzywa sztucznego). • Indywidualne liczniki ciepła dla lokali dostępne z klatki schodowej.
Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> • Tablica Usługowa zlokalizowana zgodnie z projektem wykonawczym. • Rozprowadzenie instalacji elektrycznych oraz dostawa i montaż urządzeń w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji.
Witryny aluminiowe	<ul style="list-style-type: none"> • Witryny aluminiowe wykonane montowane w licu muru. • Brak rolet zewnętrznych.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 28 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

Szyldy reklamowe	<ul style="list-style-type: none"> • Inwestor zezwala na montaż szyldów reklamowych lokali usługowych w parterze budynku w wyznaczonych miejscach, tj. w pasach naświetli fasady aluminiowych (pas o wysokości ok. 90cm, licząc od spodu kondygnacji +1), na szerokości danej fasady aluminiowej. • Dopuszcza się montaż co najwyżej dwóch szyldów reklamowych dla pojedynczego lokalu usługowego. • Dla każdego lokalu usługowego wykonany zostanie jeden obwód zasilający szyld reklamowy. • Rodzaj oraz kształt szyldu reklamowego, należy każdorazowo uzgodnić z Inwestorem.
Działalność usługowa	<ul style="list-style-type: none"> • Lokal usługowy „U7” przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. Konieczność uzgodnienia aranżacji lokalu usługowego z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p.poż oraz rzeczoznawcą ds. higieniczno – sanitarnych.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	__-__-2019	__-__	Strona 29 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ **m²** znajdującego się w Budynku w Klatce **A**.
2. Pomieszczenia Gospodarczego nr ___ o powierzchni ___ **m²** znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku.
3. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni ___ **m²**.
4. Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** budynku w Budynku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2019	___.__.2019	__.	Strona 30 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

ZAŁĄCZNIK NR 5

REGULAMIN WPROWADZANIA ZMIAN LOKATORSKICH

1. Zmiany lokatorskie to zmiany wprowadzane na wniosek Kupującego w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie (*zał. nr 3 do Umowy*) lub w standardzie wykończenia mieszkania (*zał. nr 2 do Umowy*).
2. Kupujący ma prawo, w zakresie możliwym do wykonania w ramach istniejącego projektu, do wniesienia propozycji zmian wykończenia następujących elementów mieszkania:
 - a. zmian miejsca położenia ścian działowych wewnątrz lokalu
 - b. zmiany lokalizacji otworów drzwiowych,
 - c. zmiany lokalizacji wypustów oświetleniowych górnych, wyłączników i gniazd elektrycznych,
 - d. zmian lokalizacji gniazd TV, Internet, telefon
 - e. zmiany lokalizacji podejść elektrycznych i sanitarnych w kuchni (podłączenie kuchni, lodówki, zlewozmywaka, okapu)
 - f. zmiany lokalizacji grzejników,
 - g. zmiany lokalizacji podejść sanitarnych w łazience (wanna, umywalka, pralka, wc),
 - h. rezygnacji z wewnętrznych parapetów okiennych
3. Kupujący wprowadzając modyfikacje lokalu w powyższym zakresie jest zobowiązany stosować się do poniższych postanowień:
 - a. Brak możliwości rezygnacji ze wszystkich ścianek działowych w lokalu.
 - b. Brak możliwości zwrotu kosztów nie wbudowanych materiałów.
 - c. Brak możliwości zmiany funkcji pomieszczeń (kuchnia , łazienka, wc).
 - d. Brak możliwości zabudowy balkonów i tarasów oraz zmiany ich okładziny
 - e. Proponowane Zmiany Lokatorskie nie mogą dotyczyć :
 - i. ścian konstrukcyjnych
 - ii. ścian wydzielających lokal
 - iii. przesunięć pionów instalacyjnych (wod-kan , c.o. i wentylacyjnych)
 - iv. zmiany typu grzejników
 - v. drzwi wejściowych do lokalu
 - vi. kolorystyki oraz typu stolarki okiennej
 - vii. elewacji.
 - f. W przypadku zmian w instalacji elektrycznej, Kupujący powinien określić funkcję kontaktów oraz gniazd elektrycznych (co mają włączać, jakie urządzenia mają być do nich podłączone).
 - g. W łazience, toalecie i kuchni należy wskazać rozmieszczenie urządzeń sanitarnych celem rozprowadzenia instalacji. W przypadku braku wyraźnego oznaczenia w projekcie, odpływy kanalizacyjne i punkty wodne będą znajdowały się w pionie wod-kan.
 - h. Istnieje możliwość odpłatnego zwiększenia ilości punktów elektrycznych.
 - i. Kupujący może modernizować zakupiony lokal własnymi siłami dopiero po przejęciu lokalu we władanie.
4. W przypadku gdy Kupujący zdecyduje się na wprowadzenie wyżej wymienionych zmian lokatorskich, powinien złożyć do Działu Sprzedaży komplet poniższych dokumentów :
 - a. zapytanie o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich obejmujący swym zakresem szczegółowy opis robót zamiennych wraz z czytelnym rysunkiem planowanych zmian, naniesiony na rzucie mieszkania,
 - b. wypełnioną i podpisaną Tabelę Cen Zmian Lokatorskich, która jest przekazywana przez Dział Sprzedaży,

Komplet dokumentów powinien zostać dostarczony do Działu Sprzedaży nie później niż **do dnia 30 sierpnia 2018 roku**.
5. Po upływie terminu określonego w punkcie 4 zgłoszenia o zmiany lokatorskie nie będą przyjmowane albo pozostaną bez rozpatrzenia, a lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem wykonawczym.
6. Wszelkie proponowane zmiany lokatorskie, zlecone dodatkowe prace, określone w zapytaniu o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich, złożonym w Dziale Sprzedaży Wykonawcy, zostaną przekazane kierownikowi projektu Wykonawcy, który:
 - a. Dokonana wstępnej analizy i wyda opinię o możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich (dalej: „Opinia”),

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 31 z 32

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo	A NB 1/2019	07.01.2019

- b. I jednocześnie przekaze do Generalnego Wykonawcy wniosek o wstrzymanie robót budowlanych w lokalu
7. Wydana przez kierownika projektu Wykonawcy Opinia zostanie przekazana Kupującemu przez Dział Sprzedaży Wykonawcy w terminie 5 dni roboczych od daty złożenia zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich do Działu Sprzedaży Wykonawcy
 8. W przypadku akceptacji przez Kupującego Opinii, Kupujący przekaze do Działu Sprzedaży Wykonawcy w terminie 2 dni roboczych od daty przekazania Opinii:
 - a. wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich
 - b. potwierdzenie wpłaty kwoty w wysokości 400 zł na konto wskazane przez Dział Sprzedaży na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi
 9. Kupujący po zapoznaniu się z Opinią ma możliwość dokonania korekty wprowadzanych zmian lokatorskich, po przez złożenie do Działu Sprzedaży ponownego zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a lub całkowitej rezygnacji z wprowadzenia zmian lokatorskich
 10. Złożony przez Kupującego w Dziale Sprzedaży Wykonawcy wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich zostanie przekazany kierownikowi projektu Wykonawcy, który przekazuje następnie wniosek do:
 - a. Biura Projektowego celem: weryfikacji możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich oraz ewentualnej wyceny dokumentacji zamiennej w zakresie wnioskowanych zmian lokatorskich
 - b. Generalnego Wykonawcy celem dokonania wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich
 11. Biuro Projektowe przedstawia informacje, czy zmiany są możliwe oraz dokonuje wyceny dokumentacji zamiennej a Generalny Wykonawca dokonuje wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich. Wszelkie istotne zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego pozwoleniem na budowę są dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. W przypadku, gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, Kupujący ma prawo odmówić wprowadzenia zmian lokatorskich. Wycena dokumentacji zamiennej, wycena robót budowlanych zmian lokatorskich oraz ewentualne koszty sporządzenia projektu budowlanego zamiennego, w przypadku gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę zwane są dalej „Wyceną Zmian Lokatorskich”
 12. Kupujący w terminie 9 dni roboczych od daty złożenia wniosku o wprowadzenie zmian lokatorskich uzyska od Działu Sprzedaży Wykonawcy informację o powyższych Wycenach Zmian Lokatorskich.
 13. Kupujący jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od daty uzyskania Wycen Zmian Lokatorskich podjąć decyzję o ich realizacji i zawrzeć Umowę o Zmiany Lokatorskie, w której zostaną ustalone szczegóły.
 14. Kupujący po uzyskaniu Wycen Zmian Lokatorskich ma możliwość dokonania korekty wprowadzonych zmian lokatorskich, poprzez złożenie do Działu Sprzedaży zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a.
 15. W przypadku, gdy Kupujący nie zawrze Umowy o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b nie podlega zwrotowi.
 16. W przypadku, gdy Kupujący zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b zostanie uwzględniona w Wycenie Zmian Lokatorskich.
 17. Jeżeli Kupujący zaakceptuje Wycenę Zmian Lokatorskich i tym samym zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, to projekt i wykończenie Lokalu Mieszkalnego będą zgodne ze specyfikacjami takich zmian, a wartość Umowy ulegnie zmianie o kwotę Wyceny Zmian Lokatorskich i zostanie określona w Aneksie do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 32 z 32