

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 Development XI**” **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 1080007216, REGON: 141386272, wpisanej pod numerem **KRS 0000311338** 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 10861/2018** sporządzonym dnia **9 sierpnia 2018** 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 z ograniczoną odpowiedzialnością 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: -----

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku w Klatce **A** zwanego dalej „**Lokalem**”. -----
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni __ m². -----
- Miejsca Postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.-----

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 Miejsca Postojowego nr __ w garażu:

+ 23% 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

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY PREAMBUŁA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.2019	__.	Strona 1 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

I. Wykonawca jest właścicielem następujących nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie dzielnicy **Bemowo** przy ulicy **Pelczyńskiego**, obejmujących działki ewidencyjne nr:

1. 91/3, 92/3, 93/3 z obrębu **6-11-03**, o obszarze **0,0493** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00523802/8**
2. 117/4 z obrębu **6-11-03**, o obszarze **0,0204** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00532419/2**
3. **119, 120, 121, 122, 123** z obrębu **6-11-03**, o obszarze **0,2705** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00043548/0**
4. **124** z obrębu **6-11-03**, o obszarze **0,0421** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00459661/7**
5. 125/2 z obrębu **6-11-03**, o obszarze **0,1078** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA1M/00045410/8**

(zwanymi dalej jako „**Nieruchomość**”),

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisów wymienionych powyżej ksiąg wieczystych.

II. Wykonawca zamierza zrealizować 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 „**APM Development XI**” sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zamierza zrealizować na części Nieruchomości Inwestycję na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/BEM/2017 z dnia 9 lutego 2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę 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 nr ew.: 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 94/6 z obrębu 6-11-03 przy ul. Pelczyńskiego w Warszawie (znak: AM.WAAB.6740.85.2015/17.JKO), która została przeniesiona na rzecz spółki pod firmą "APM Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" sp.k. z siedzibą w Warszawie ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 122/BEM/2017 z dnia 10 maja 2017r. oraz zmieniona ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/BEM/2018 z dnia 31 stycznia 2018r. w zakresie zagospodarowania terenu zatwierdzającą zamienny projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną oznaczonego literą „B” usytuowanego na działkach nr ew. 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2, cz. 117/4 z obrębu 6-11-03 (sprostowana postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 233/BEM/2018 z dnia 5 kwietnia 2018r. w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/BEM/2018 z dnia 31 stycznia 2018r.), przeniesionej na rzecz Spółki ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 202/BEM/2018 z dnia 19 czerwca 2018r. w części dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną oznaczonego literą „B” usytuowanego na działkach nr ew.: w części 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2.

IV. Na działkach sąsiednich, to jest na działkach ewidencyjnych nr: 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, części 90/3 z obrębu **6-11-03** jest realizowany przez spółkę pod firmą "APM Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" sp.k. z siedzibą w Warszawie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu (zwany dalej jako „**Budynek A**”). Budynek A został oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy. Budynek A oraz Budynek będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu tj. teren Budynku A oraz Nieruchomość, na której będzie realizowany Budynek stanowią funkcjonalną i przestrzenną jedną całość.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 2 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- V. Inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 131/BEM/10 z dnia 2 czerwca 2010r. o warunkach zabudowy (znak: AM-WRU-JNA.7331-146-18-09).
- 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 6 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 decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30 grudnia 2005 r. oraz z dnia 2 czerwca 2010 r., v) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz 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 **B** 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 decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/BEM/2017 z dnia 9 lutego 2017 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę 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 nr ew.: 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 94/6 z obrębu 6-11-03 przy ul. Pełczyńskiego w Warszawie (znak: AM.WAAB.6740.85.2015/17.JKO), która została przeniesiona na rzecz spółki pod firmą "APM Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" sp.k. z siedzibą w Warszawie ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 122/BEM/2017 z dnia 10 maja 2017r. oraz zmieniona ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/BEM/2018 z dnia 31 stycznia 2018r. w zakresie zagospodarowania terenu zatwierdzającą zamienny projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną oznaczonego literą „B” usytuowanego na działkach nr ew. 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2, cz. 117/4 z obrębu 6-11-03 (sprostowana postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 233/BEM/2018 z dnia 5 kwietnia 2018r. w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/BEM/2018 z dnia 31 stycznia 2018r.), przeniesionej na rzecz Spółki ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 202/BEM/2018 z dnia 19 czerwca 2018r. w części dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną oznaczonego literą „B” usytuowanego na działkach nr ew.: w części 90/3,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__.	Strona 3 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

91/3, 92/3, 93/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2 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 91/3, 92/3, 93/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125/2, 117/4 z obrębu 6-11-03, na których Wykonawca zamierza zrealizować Budynek w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 3.
- 1.5 A „**Działka Dodatkowa**” oznacza teren w granicy części działki nr 90/3 z obrębu 6-11-03, o której mowa w pkt. IV Preambuły, pokazanej na Załączniku nr 3A, na której Wykonawca zamierza zagospodarować przestrzeń, która będzie stanowiła funkcjonalną jedną całość terenu Budynku A oraz terenu Budynku.
- 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 Nieruchomości oraz Działce Dodatkowej przy ulicy **Pelczyńskiego** w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „**Apartamenty Nowe 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.
- 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. W przypadku wydzielenia Działki Dodatkowej oraz jej nabycia przez Wykonawcę, Nieruchomość Wspólna oznaczać będzie nieruchomość gruntową obejmującą Działki i Działkę Dodatkową oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach i Działce Dodatkowej, 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 PN-ISO 9836:1997.
- 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 4 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.).
- 1.18 „**Umowa Przynależona**” 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 555 ze zm.).
- 1.20 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z 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 Przynależonej, 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 Przynależonej, 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 Przynależonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.
- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączone 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) wyłączone 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 5 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 w części finansuje budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska) z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Bank”) na podstawie umowy kredytowej nr **K00760/18** zawartej w dniu **10 sierpnia 2018 roku** pomiędzy Wykonawcą a Bankiem (zwanej dalej „Umową Kredytową”). W celu zabezpieczenia wiarygodności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytowej, Wykonawca ustanowił na Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną łączną do kwoty 63.679.611,00 zł (słownie: sześćdziesiąt trzy miliony sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset jednaście złotych) (zwaną dalej „Hipoteką”), Na dzień zawarcia niniejszej Umowy Wykonawca spłacił w/w kredyt bankowy, a hipoteka, o której mowa powyżej została już wykreślona z Księgi Wieczystej Nieruchomości.
- 2.2.2. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Kupującego i Wykonawcy, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku ani sporów wynikających z odpowiedzialności Wykonawcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez strony na podstawie Umowy oraz Kupujący zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank.
- 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.
- 2.2.4. Wykonawca oświadcza, że może finansować budowę Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż pozyskany zgodnie z artykułem 2.2.1 z czym wiązać się może konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipotekami na Nieruchomości innymi niż Hipoteka albo zmianą wysokości obecnej Hipoteki, co Kupujący

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 6 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. Przy czym sumy, do których zostaną ustanowione hipoteki na Nieruchomości w żadnym przypadku nie będą łącznie przewyższać kwoty 70.000.000,00 zł, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Wykonawca zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia Umowy Przynależnej przedstawić pismo banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym z księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Działek, bez żadnych obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie), o ile cena sprzedaży za Lokal Mieszkalny oraz Pomieszczenie Gospodarcze wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Dewelopera wskazany w art. 11.7 niniejszej Umowy. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem budowy przez bank, w tym ustanowieniem hipotek na rzecz banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami oraz dane osobowe Kupującego zostały przekazane bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych przez bank. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na bank, który będzie finansował Inwestycję, na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową.

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 dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd w ul. Pełczyńskiego oraz nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr **94/6** z obrębu ewidencyjnego nr 6-11-03, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA1M/00524555/8**, na której została ustanowiona odpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości, polegająca na prawie przechodu i przejazdu.
- 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 wykończenia, 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 7 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 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 Nieruchomości Wspólnej reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia,
- c) na rzecz każdego z właścicieli lub współwłaścicieli działek ew. nr 82/3, 83, 84, 86/3, 89/3, 90/3 z obrębu **6-11-03**, na których planowana jest realizacja Budynku **A** w celu zapewnienia możliwości swobodnego przejścia i przechodu a także możliwości korzystania przez posiadaczy lokali w Budynku **A** z placu usytuowanego pomiędzy Budynkiem oraz Budynkiem **A**, małej architektury, sieci i przyłączy oraz innych urządzeń i pomieszczeń niezbędnych do użytkowania Budynku **A**;
- d) podmiotów trzecich w szczególności dysponentów lokali usługowych, w tym gastronomicznych zrealizowanych w Budynku oraz w Budynku **A** umożliwiających korzystanie z placu usytuowanego pomiędzy Budynkiem oraz Budynkiem **A** 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 8 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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. **Pelczyńskiego** zostaną zlokalizowane m.in. przyłącza do Budynku, zjazd na Nieruchomość oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Budynku (zwane dalej jako „**Urządzenia w ul. Pelczyńskiego**”). Kupujący zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń w ul. **Pelczyńskiego**, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w ul. Pelczyńskiego w związku umieszczeniem Urządzeń w ul. Pelczyńskiego.
- 2.3.9. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że:
- a. w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej będzie realizowany Budynek A opisany w pkt. IV Preambuły Umowy;
 - b. na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Budynkowi i Budynkowi A (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej**”). Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na której będzie realizowany Budynek B na zasadzie odpowiednich ograniczonych prawa rzeczowych m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
 - c. na nieruchomościach, na której będzie zrealizowany Budynek A zostaną wybudowane urządzenia i elementy niezbędne Budynkowi A i Inwestycji (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Budynku A**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Budynku A będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
 - d. na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Wykonawcy do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów, w szczególności: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącze sieci ciepłej, sieć i przyłącze energii elektrycznej oraz sieć telekomunikacyjna;
 - e. w przypadku wydzielenia Działki Dodatkowej, Deweloper rozważa jej nabycie, a zatem Nieruchomość Wspólna oznaczać będzie nieruchomość gruntową obejmującą Działkę i Działkę Dodatkową oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach i Działce Dodatkowej, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W przypadku nie nabycia przez Dewelopera Działki Dodatkowej, Deweloper zapewni, że Działka Dodatkowa będzie dostępna dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiedniego ograniczonego prawa rzeczowego oraz m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania jej.

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych powyżej, co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	__-__	Strona 9 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym zakresie oraz na powyższe czynności i obciążenia wyraża zgodę, a ponadto zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw

2.3.10. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że w akcie notarialnym Rep. A nr 12233/2018 zawartym 4 września 2018 roku przed Ewą Joanną Cudała-Chałupczak spółka pod firmą APM Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ustanowiła na 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** (zwana dalej „**Nieruchomością Obciążoną**”), w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3, zaznaczonej na **Załączniku nr 10** do niniejszego aktu, na czas nieoznaczony, odpłatną służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości polegającą na prawie:

- a) przechodu i przejazdu przez Nieruchomość Obciążoną w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3,
- b) zabudowy Nieruchomości Obciążonej 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,
- c) korzystania z Nieruchomości Obciążonej 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,
- 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 Obciążonej realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Teren Nieruchomości Obciążonej oraz teren Nieruchomości jest funkcjonalnie i przestrzennie powiązany ze sobą. Zatem Nieruchomość Obciążona w zakresie części działki ewidencyjnej nr 90/3 będzie również użytkowana przez każdorazowego właściciela Nieruchomości Obciążonej, 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 Development XI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), KRS 0000311338, NIP: 1080007216, REGON: 141386272,
- 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.),

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.2019	____	Strona 10 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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.
- 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”.

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 11 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 przedsięwzięciach 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 **22 maja 2018 roku**, a zakończone zostaną do dnia **31 lipca 2020 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 („**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 przypadać 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 12 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 stawia 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 13 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 profesjonalistcie. 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 14 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

cieplnej, 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 **31 lipca 2021 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 15 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 zamiennych, niezbędnych 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 16 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 przypadały 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 wpisów 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 17 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 **20 sierpnia 2018 roku** (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Wykonawcę z **Bankiem Zachodnim WBK S.A.** (obecnie Santander Bank Polska) („Bank”). Bank prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 88 1090 0075 0000 0012 5013 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 7 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 wyłączenie na Rachunek Dewelopera o numerze: **17 1090 1056 0000 0001 3613 6135**. Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Dewelopera 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 18 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 11.9. W związku z Umową OMRP (której kopia stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy) oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:
- 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;
 - 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 **31 lipca 2022 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 stawia 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 stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przynależnej, 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 19 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 lipca 2022 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 Przyrzeczonej, 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 20 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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 (obecnie Santander Bank Polska) w Warszawie, 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., (obecnie Santander Bank Polska) zgodnych oświadczeń Dewelopera i Kupującego o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Kupującego na Rachunek Powierniczy. Wzór wspólnego oświadczenia stron stanowi załącznik nr 7 do Umowy OMRP. 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 21 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 Development XI" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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 wyraża 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 22 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- 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/00043548/0 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 23 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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** zwanego dalej „**Lokalem**”.
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni ___ m².
- Miejsca Postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

§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 **Miejsca Postojowego nr _____ w garażu:**

+ 23% 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 24 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

§4 HARMONOGRAM WPLĄT

4.1. Harmonogram wpłat Ceny za Lokal Mieszkalny:

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>	30%	tj.:	0,00 zł
3.	październik 2019 roku	<i>Wykonanie konstrukcji żelbetowej nadziemia</i>	20%	tj.:	0,00 zł
4.	grudzień 2019 roku	<i>Zakończenie prac murowych stanu surowego (bez zamurówek szachtów instalacyjnych)</i>	10%	tj.:	0,00 zł
5.	styczeń 2020 roku	<i>Zakończenie montażu stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
6.	marzec 2020 roku	<i>Zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
7.	lipiec 2020 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>	30%	tj.:	0,00 zł
3.	październik 2019 roku	<i>Wykonanie konstrukcji żelbetowej nadziemia</i>	20%	tj.:	0,00 zł
4.	grudzień 2019 roku	<i>Zakończenie prac murowych stanu surowego (bez zamurówek szachtów instalacyjnych)</i>	10%	tj.:	0,00 zł
5.	styczeń 2020 roku	<i>Zakończenie montażu stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
6.	marzec 2020 roku	<i>Zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich w lokalach mieszkalnych</i>	10%	tj.:	0,00 zł
7.	lipiec 2020 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 25 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

Standard wykonania budynku,
wykończenie lokalu mieszkalnego,
wykończenie lokalu usługowego

Charakter inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną stanowiący II etap osiedla mieszkaniowego Apartamenty „Nowe Bemowo”.

I. Teren zewnętrzny, otoczenie

Teren zewnętrzny

- oświetlony, nieogrodzony;
- zagospodarowany z wykorzystaniem małych form architektonicznych oraz zieleni;
- drogi wewnętrzne, place i chodniki - nawierzchnia z kostki betonowej lub trawiasta (wzmocniana).

Ochrona

- ochrona bezpośrednia wspomagana monitoringiem;
- budynek wyposażony w system kontroli dostępu – domofonowy z możliwością rozbudowy o funkcję wideo.

Miejsce gromadzenie odpadów

- pomieszczenia śmietnika wbudowane w kubaturę budynku zlokalizowane na poziomie parteru (dostęp z przestrzeni ogólnodostępnej od ul. Pełczyńskiego oraz od strony wewnętrznego patio). Pomieszczenia śmietnika wspólne dla mieszkań oraz lokali usługowych.

II. Elewacje, dach

- elewacje wykonane w technologii ETICS/BSO (tzw. metoda „lekka mokra”);
- kolorystyka zgodna z projektem wykonawczym;
- elewacja częściowo wykończona materiałem o podwyższonej jakości (parter);
- obróbki blacharskie (np. parapety zewnętrzne etc.) z blachy stalowej;
- stropodach z izolacją przeciwwodną i termiczną;
- odwodnienie powierzchni dachu za pomocą wpustów ogrzewanych.

III. Części wspólne - hole, klatki schodowe, korytarze, garaż

Wykończenie posadzek

- posadzki wykończone płytkami gresowymi z cokołem; kolor oraz wymiary zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.

Wykończenie ścian i sufitów

- sufity holi wejściowych podwieszane w zabudowie gipsowo-kartonowej malowane farbami wewnętrznymi;
- ściany holi częściowo wykończone materiałem o podwyższonej jakości (lustra, płyty w okleinie drewnopodobnej);

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 26 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- oprawy oświetleniowe zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych;
- sufity klatek schodowych i korytarzy tynkowane, malowane farbami wewnętrznymi, lokalnie sufity podwieszane w zabudowie gipsowo - kartonowej;
- szachty instalacyjne zabudowane według projektu wykończenia części wspólnych.

Drzwi wejściowe do budynku

- słusarka aluminiowo - szklana wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu.

Domofony

- moduły wywołania z klawiaturą numeryczną, wyświetlaczem i modułem wizyjnym, zainstalowany przy drzwiach wejściowych do poszczególnych klatek.

Balustrady wewnętrzne

- balustrady ze stali malowanej proszkowo, kolor zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych.

Windy

- dźwigi osobowe typu Schindler, Kone lub innego producenta, równoważne jakościowo;
- windy dostępne z poziomu garażu podziemnego.

Schowki do miejsc postojowych

- zlokalizowane na poziomie garażu podziemnego;
- zabudowa systemowa wykonana z przeziernych lameli.

Poziom garażowy

- bramy garażowe sterowane zdalnie za pomocą pilota (nie dotyczy bram p.poż);
- posadzka hali garażowej, pomieszczeń technicznych: betonowa utwardzana powierzchniowo lub malowana farbami żywicznymi;
- numery stanowisk postojowych, pasy ruchu oraz wyznaczenie stanowisk postojowych malowane farbą zgodnie z projektem.

IV. Lokale mieszkalne

Wysokość pomieszczeń

- w świetle (licząc od posadzki betonowej do wykończonego tynkiem stropu) ok. 2,70 m.

Drzwi

- drzwi wejściowe płytowe, pełne, np. DIERRE, LAPORTE lub równoważne. Okładzina drewnopodobna zgodnie z projektem wykończenia części wspólnych;
- otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi. Stolarka drzwiowa w zakresie własnym Nabywcy lokalu mieszkalnego wg. indywidualnej aranżacji;
- ościeża pozostawione w stanie surowym (nietynkowane).

Stolarka okienna

- 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;
- brak montażu parapetów w progach drzwi balkonowych lub pod oknami panoramicznymi.

Wykończenie ścian i sufitów

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	__._.2019	__._	Strona 27 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- ściany konstrukcyjne, żelbetowe monolityczne.
- ściany międzylokalowe, murowane lub żelbetowe monolityczne.
- ściany działowe, murowane.
- zabudowy szachtów instalacyjnych, murowane.
- ściany tynkowane, malowane jednokrotnie w kolorze białym. W pomieszczeniach łazienki oraz WC tynk zacierany „na ostro”, niemalowany.
- sufity tynkowane, malowane jednokrotnie w kolorze białym. W pomieszczeniach łazienki oraz WC tynk zacierany „na ostro”, niemalowany.

Wykończenie posadzek

- szlichta cementowa, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta

Balkony / loggie / tarasy / ogródki

- Posadzki balkonów / loggi z płytek gresowych, mrozoodpornych lub desek tarasowych, kompozytowych lub powierzchnie wykończone farbą żywiczną.
- Posadzki tarasów/ogrodków 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 zgodnie z projektem wykonawczym instalacji.

Instalacja wentylacji

- w lokalach mieszkalnych wentylacja mechaniczna wyciągowa;
- nawiew powietrza zapewniony poprzez nawiewniki umieszczone w ramie okna lub w ścianie zewnętrznej.
- w kuchni dodatkowy pion z klapą zwrotną do podłączenia okapu kuchennego.

Instalacja centralnego ogrzewania

- w pokojach grzejniki płytowe zgodnie z projektem wykonawczym instalacji C.O.
- w łazienkach grzejniki drabinkowe.
- instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury wykonane z tworzywa sztucznego).

Instalacja ciepłej i zimnej wody

- 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.
- brak „białego montażu”.

Instalacja kanalizacji sanitarnej

- 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 elektryczna i teletechniczna

- instalacja jednofazowa 230V oświetlenia i gniazdek wtyczkowych z osprzętem elektrycznym;
- instalacja oświetleniowa bez opraw oświetleniowych (punkty oświetleniowe zakończone kostką);
- w kuchniach zasilanie do kuchenek elektrycznych trójfazowe zakończone puszką przyłączeniową (odrębnie zabezpieczone w tablicy mieszkaniowej);

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 28 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- przewody elektryczne w mieszkaniu prowadzone podtynkowo, kable miedziane;
- lokalizacja tablice mieszkaniowych zgodnie z projektem wykonawczym;
- w tablicach mieszkaniowych zainstalowane wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe oraz główny rozłącznik;
- punkty oświetleniowe oraz gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu wykonawczego;
- instalacja RTV kablowa, instalacja RTV naziemna – jedno wspólne gniazdo w salonie (pokoju dziennym);
- instalacja internetowa doprowadzona do skrzynki teletechnicznej. Lokalizacja skrzynki zgodnie z projektem wykonawczym. Skrzynka teletechniczna z możliwością montażu gniazda elektrycznego oraz routera;
- instalacja telefoniczna;
- instalacja wideodomofonowa - zainstalowany domofon z możliwością wymiany na wideodomofon za dodatkową opłatą;
- instalacja dzwonekowa.

Indywidualne liczniki zużycia poszczególnych mediów zlokalizowane w szachtach instalacyjnych poza obrębem mieszkania na korytarzach budynków lub na poziomie garażu.

V. Lokale usługowe

Wysokość pomieszczeń

- w świetle (licząc od posadzki betonowej do stropu w stanie surowym) ok. 3,70 m.

Wykończenie ścian i sufitów

- 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.

Wykończenie posadzek

- Posadzki (podkłady betonowe) do wykonania w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji. Pozostawiony surowy beton bez izolacji i wylewki.

Instalacja wentylacji

- 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 centralnego ogrzewania

- w każdym lokalu usługowym zamontowany co najmniej jeden grzejnik z głowicą termostatyczną;
- instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury wykonane z tworzywa sztucznego);

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.___.2019	___.__	Strona 29 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- indywidualne liczniki ciepła dla lokali dostępne z klatki schodowej.

Instalacja ciepłej i zimnej wody

- 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

- 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 elektryczna i teletechniczna

- tablica usługowa zlokalizowana zgodnie z projektem wykonawczym;
- rozprowadzenie instalacji elektrycznych oraz dostawa i montaż urządzeń w zakresie Nabywcy lokalu usługowego wg. indywidualnej aranżacji;
- instalacja internetowa doprowadzona do skrzynki teletechnicznej. Lokalizacja skrzynki zgodnie z projektem wykonawczym. Skrzynka teletechniczna z możliwością montażu gniazda elektrycznego oraz routera.

Witryny aluminiowe

- witryny aluminiowe wykonane montowane w licu muru;
- brak rolet zewnętrznych.

Szyldy reklamowe

- 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

- lokale usługowe „U1A” oraz „U1B” przystosowane do prowadzenia działalności gastronomicznej. Konieczność uzgodnienia aranżacji lokalu usługowego z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p.poż oraz rzeczoznawcą ds. higieniczno – sanitarnych.

VI. Infrastruktura

- miejsce gromadzenia odpadów zlokalizowane w bryle budynku, wentylowane, oświetlone;
- woda: sieć MPWiK;
- kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji MPWiK ;
- energia elektryczna: zasilanie z sieci energetycznej innogy Stoen Operator;
- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa: sieć Veolia Energia Warszawa;
- przyłącze teletechniczne (telefon, telewizja kablowa, Internet);
- instalacja wentylacji garażu;
- instalacja wentylacji mechanicznej wyciągowej;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	____.____.2019	____	Strona 30 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

VII. Konstrukcja budynku, technologia

Konstrukcja budynku

- konstrukcja budynku żelbetowa; w części podziemnej ściany szczelinowe.

Ściany zewnętrzne

- w części podziemnej – żelbetowe, monolityczne (ściany szczelinowe);
- w części nadziemnej – murowane lub żelbetowe, zgodnie z projektem wykonawczym konstrukcji.

Klatki schodowe

- schody wewnętrzne, szyby windowe oraz ściany klatek schodowych: żelbetowe monolityczne częściowo murowane.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	__._.2019	__._	Strona 31 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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** zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni __ **m²**.
3. Miejsca Postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2019	___.__.2019	__.	Strona 32 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

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 28 lutego 2019 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 33 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowe Bemowo II	A NB II DEV 1/2019	12.11.2019

- b. I jednocześnie przekaże 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 przekaże 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 34 z 34