

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwani również łącznie jako „**Nabywca**” lub „**Kupujący**”; -----

a ponadto w dalszej części niniejszego aktu notarialnego Deweloper i Nabywca (Kupujący) zwani są łącznie „**Stronami**”, a indywidualnie „**Stroną**”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, umocowanie Pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz Dewelopera – na podstawie opisanego pełnomocnictwa, zaś pozostawanie przez Nabywcę w związku małżeńskim – na podstawie oświadczeń Stawających. -----

Niniejsza umowa zawierana jest na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1468 ze zm.). Zgodnie z art. 22 ust. 2 wyżej wymienionej 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 Umowy. Nabywca wyraża zgodę na włączenie zmian do treści Umowy. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Strony oświadczają, że: -----

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży: -----

1. Lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku („**Lokal Mieszkalny**”). -----
2. Balkonu znajdującego się przy Lokalu Mieszkalnym o powierzchni __ m². -----
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr __ o powierzchni __ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku („**Pomieszczenie Gospodarcze**”). -----
4. Miejsca Postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku („**Miejsce Postojowe**”). -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2020	___.__.2020	__.	Strona 2 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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

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

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

Słownie złotych:

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

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

Słownie złotych:

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

+ 23% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

PREAMBUŁA

I. Deweloper jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy **Okularowej**, stanowiącej działkę ewidencyjną nr **38/8**, z obrębem 3-07-15, o obszarze **0,2411** ha, („**Nieruchomość**”), dla której to Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr **WA6M/00513697/0**. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w dziale III i w dziale IV księgi wieczystej Kw. Nr WA6M/00513697/0 nie ma żadnych wpisów. -----

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że do działu IV wymienionej księgi wieczystej został złożony wniosek Dz. Kw. /WA6M/7779/19/1 - 2019-03-15 - o wpis hipoteki umownej do sumy 36.396.664,00 zł na rzecz spółki pod firmą mBanku Spółka Acyjna z siedzibą w Warszawie - na zabezpieczenie spłaty wierzytelności spółki pod firmą mBanku Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wynikających z umowy kredytu z dnia 14 marca 2019 roku oraz ujawnienie sposobu podziału hipoteki – zgodnie z umową o podział hipoteki, zawartą w dniu 14 marca 2019 roku pomiędzy spółką pod firmą mBankiem Spółką Akcyjną a Deweloperem, przy czym wniosek ten do chwili obecnej nie został rozpoznany przez Sąd. -----

Działy I-O – III - nie zawierają żadnych wzmianek o wnioskach. -----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej. -----

II. Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__.	Strona 3 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- II. Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w Artykule 1 poniżej), a Nabywca 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. Deweloper uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr **755/2018** z dnia **16 sierpnia 2018** roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacji deszczowa wraz ze skrzynkami rozsączającymi), na działce ewidencyjnej nr: **38/8** z obrębu **3-07-15** przy ulicy **Okularowej** w Warszawie (znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.1054.2017.EGR), sprostowaną postanowieniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1131/2018 z dnia 6 listopada 2018 roku. ---
- IV. Na działkach sąsiednich zostanie zrealizowany przez Dewelopera lub inny podmiot zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu („**Inwestycje Sąsiednie**”). Inwestycje Sąsiednie zostały oznaczone na planie stanowiącym Załącznik nr 7 do Umowy. Inwestycje Sąsiednie oraz Budynek będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu oraz warunków użytkowych. -----
- V. Inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr 259/2016 z dnia 22 lipca 2016 roku ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działce ewidencyjnej nr 38/8 z obrębu 3-07-15 położonej przy ulicy Okularowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.430.2015.LKO), przeniesionej na rzecz Dewelopera ostateczną decyzją Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr 167/2017 z dnia 28 kwietnia 2018 roku (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.131.2017LKO).
- VI. Nabywca oświadcza, że projekt Umowy został mu przekazany odpowiednio wcześniej przed jej zawarciem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 4 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

nim, jest on kompletny, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Nabywcy zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.

VII. Nabywca 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 8 do Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera – adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka nr 85 lok. U1 - 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 Dewelopera, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) kopiami opisanej powyżej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 1 czerwca 2016 roku oraz decyzji przenoszącej tę decyzję na Dewelopera z dnia 18 stycznia 2017 roku, v) sprawozdaniem finansowym Dewelopera oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, vi) projektem architektoniczno-budowlanym, zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy. -----

VIII. Deweloper 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. Umowy. -----

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, o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali usługowych około 3.460,33 m² i wysokości 6 kondygnacji nadziemnych, oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 6 do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Dewelopera na Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Decyzji. -----

1.2 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w Artykule 10.1. Umowy. ---

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	___.__	Strona 5 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 1.3 „**Decyzja**” oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy **755/2018** z dnia **16 sierpnia 2018** roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacji deszczowa wraz ze skrzynkami rozsączającymi), na działce ewidencyjnej nr: **38/8** z obręb 3-07-15 przy ulicy Okularowej w Warszawie (znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.1054.2017.EGR), sprostowaną postanowieniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1131/2018 z dnia 6 listopada 2018 roku oraz inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na realizację Inwestycji (o ile takie inne decyzje zostaną wydane). -----
- 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 „**Przedsięwzięcie deweloperskie**” lub „**Inwestycja**” oznacza inwestycję polegającą na realizacji, zgodnie z Decyzją, Budynku, z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na części Nieruchomości przy ulicy **Okularowej** w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „**Apartamenty Nowy Marysin**” stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
- 1.6 „**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. -----
- 1.7 „**Lokal Garażowy**” oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany na poziomie (-1) Budynku. -----
- 1.8 „**Miejsce Postojowe**” oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 6 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 1.9 „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość opisaną w punkcie I Preambuly, do której Deweloperowi przysługuje prawo użytkowania wieczystego. -----
- 1.10 „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza nieruchomość gruntową obejmującą prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz części i elementy Budynku i urządzeń usytuowanych na Nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. -----
Stosownie do treści art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.), z dniem oddania Budynku do użytkowania prawo użytkowania wieczystego działki nr ewid. 38/8 przekształci się w prawo własności tej działki gruntu. -----
- 1.11 „**Odbiór Techniczny**” oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek. -----
- 1.12 „**Powierzchnia Użytkowa**” oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997. -----
- 1.13 „**Prawa Związane**” oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą. -----
- 1.14 „**Rachunek Powierniczy**” oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w Artykule 11. Umowy. -----
- 1.15 „**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. -----
- 1.16 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.). -----
- 1.17 „**Umowa Przrzeczona**” oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__-__	Strona 7 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

wraz z Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi. -----

- 1.18 „**Ustawa o ochronie praw nabywcy**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. -----
- 1.19 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Nabywcy Lokalu Mieszkalnego wraz Miejscem Postojowym. -----

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

2.1.1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Lokal Garażowy. -----

2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na podstawie której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Nabywcy, a Nabywca kupi od Dewelopera Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej, na podstawie której Deweloper sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Dewelopera Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi, za Cenę Całkowitą, o której mowa w Artykule 10. Umowy. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związaných. -----

2.1.3. Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączne 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) wyłączne korzystanie przez osoby wskazane przez Dewelopera z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej w związku z zawartymi umowami. W związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się do przystąpienia i do

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 8 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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 wyłączne 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 Deweloper 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. Deweloper wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Deweloper uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Nieruchomości 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 Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z Artykułem 12.2.2. Umowy. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__.	Strona 9 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

2.1.6. Nabywca wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Dewelopera ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Deweloper ma prawo, Deweloper miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni niesprzedanych 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 Nabywcy. -----

2.2. Finansowanie

2.2.1. Deweloper oświadcza, że finansuje budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez mBank Spółka Akcyjna. („**Bank**”) na podstawie umowy kredytu nr zawartej w dniu 14 marca 2019 roku pomiędzy Deweloperem a Bankiem („**Umowa Kredytowa**”). W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Dewelopera z tytułu Umowy Kredytowej (kredyt, odsetki oraz inne koszty) Deweloper ustanowił na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną do sumy 36 396 664,00 zł (trzydzieści sześć milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote) („**Hipoteka**”) oraz Deweloper zawarł z Bankiem umowę o podział Hipoteki regulującą zasady bezobciążeniowego wyodrębniania lokali realizowanych w ramach budowy Budynku, zgodnie z którą jeżeli cała cena nabycia lokalu zostanie przez nabywcę lokalu zapłacona na Rachunek Powierniczy, Bank wyda zaświadczenie zawierające zgodę na bezobciążeniowe zbycie takiego lokalu, w przypadku gdy Bank nie wyda w odniesieniu do danego lokalu zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej oraz przeniesienie własności lub sprzedaż lokalu wraz z prawami związanymi Hipoteka ulega podziałowi, a wyodrębniany lokal mający stanowić odrębną nieruchomość lokalową będzie obciążony hipoteką w wysokości określonej szczegółowo w Załączniku nr 1 do umowy o podział Hipoteki, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 10 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 2.2.2. Deweloper oświadcza, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została ona ustanowiona, jednakże do sumy nie wyższej niż 70.000.000,00 zł (siedemdziesiąt milionów złotych), co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. -----
- 2.2.3. Deweloper zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym, zgodnie z postanowieniami Umowy bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Nabywcę 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 Artykule 11.6. Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w Artykule 11.7. Umowy. -----
- 2.2.4. Deweloper, w przypadku nie wykreślenia Hipoteki zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej przedstawić pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi oraz sprzedaż Miejsca Postojowego bez żadnych obciążeń hipotecznych, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Nabywcy najpóźniej w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej pod warunkiem dokonania przez Nabywcę 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 Artykule 11.6. Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w Artykule 11.7. Umowy. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__-__	Strona 11 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 2.2.5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Nabywcy i Dewelopera, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku ani sporów wynikających z odpowiedzialności Dewelopera za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez Strony na podstawie Umowy oraz Nabywca zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank. -----
- 2.2.6. Deweloper udostępni Nabywcy na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Dewelopera kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Nabywca oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych. -----
- 2.2.7. Deweloper oświadcza, że może finansować budowę Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż pozyskany zgodnie z Artykułem 2.2.1. Umowy, z czym wiązać się może konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipotekami na Nieruchomości innymi niż Hipoteka albo zmianą wysokości obecnej Hipoteki, co Nabywca 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 sumy 70.000.000,00 zł, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Deweloper zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia Umowy Przyrzeczonej 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 prowadzonej dla Nieruchomości, 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 12 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

wskazany w Artykule 11.6. Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w Artykule 11.7. Umowy. -----

- 2.2.8. Nabywca 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 zostały przekazane Bankowi. -----
- 2.2.9. Ponadto Nabywca wyraża zgodę na przelew przez Dewelopera 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 w formie pisemnej wymaganej przez bank finansujący zobowiązuje się podpisać i zwrócić dokumenty wymagane przez bank w związku z przelewem, o którym mowa powyżej (z zastrzeżeniem że nie będą one rodziły żadnych dodatkowych zobowiązań po stronie Nabywcy) nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od ich doręczenia Nabywcy, potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego Artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową. --
- 2.2.10. Deweloper oświadcza, że zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej, Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do: -----
- a) wydania odpowiedniego zaświadczenia obejmującego zgodę na wyodrębnienie i przeniesienie własności danego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi bez obciążenia hipotecznego pod warunkiem dokonania wpłaty pełnej ceny nabycia za lokal mieszkalny wynikającej z umowy deweloperskiej dotyczącej tego lokalu mieszkalnego na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który będzie w tej umowie wskazany jako rachunek właściwy do zapłaty ceny;
 - b) wydania odpowiedniego zaświadczenia obejmującego zgodę na sprzedaż udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu bez obciążenia hipotecznego pod warunkiem dokonania wpłaty pełnej ceny nabycia za dany

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__-__	Strona 13 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wynikającej z umowy rezerwacyjnej/umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej tego udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu na rachunek deweloperski, który będzie w tej umowie wskazany jako rachunek właściwy do zapłaty ceny. -----

2.3. 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 zapewni dostęp do drogi publicznej ulicy Okularowej/Stepowej poprzez ogólnodostępną wewnętrzną drogę osiedlową wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana przez Dewelopera na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 przy ulicy Okularowej w Warszawie, w dzielnicy Wawer. -----

2.3.3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się 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, planowanymi Inwestycjami Sąsiednimi, które akceptuje. -----

2.3.4. Dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi Nieruchomości oraz działek objętych księgą wieczystą nr Kw. WA6M/00476457/4, może okazać się konieczne obciążenie Nieruchomości nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, miejsca składowania odpadów stałych, posadowienia i konserwacji innych elementów (w tym pomieszczeń technicznych) niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych, nieograniczonego korzystania z terenu Nieruchomości oraz

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 14 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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 Nabywca udziela swej nieodwołalnej zgody, a ponadto Nabywca zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera. ----

2.3.5. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości 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 dostarczyciele 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, zainstalowania przebudowy lub demontażu na Nieruchomości Wspólnej, w tym na Budynku reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia, -----
- a) 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,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.___.2020	___.__.	Strona 15 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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 Nabywca będzie uprawniony,

- b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera, w celu wyłącznego korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie miejsca postojowego znajdującego się na terenie Nieruchomości Wspólnej. -----

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. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w Artykułach 2.3.1 – 2.3.4. Umowy, 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 uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia. -----

2.3.7. Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia Nabywcy mogą być ujawniane w księdze wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, na co Deweloper wyraża zgodę. -----

2.3.8. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że w drodze publicznej zostaną zlokalizowane m.in. przyłącza do Budynku oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Budynku („**Urządzenia**”). Nabywca zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w związku umieszczeniem Urządzeń. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 16 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 2.3.9. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że: -----
- a) w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej będą realizowane Inwestycje Sąsiednie opisane w pkt. IV Preambuły Umowy; -----
 - b) na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane w szczególności chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Inwestycji i Inwestycji Sąsiednich („**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie na zasadzie odpowiednich ograniczonych prawa rzeczowych m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń; -----
 - c) na nieruchomościach, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie zostaną wybudowane w szczególności droga dojazdowa, chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, plac zabaw, ochrona, oraz inne urządzenia i elementy niezbędne Inwestycjom Sąsiednim i Inwestycji (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych, m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń; -----
 - d) wewnętrzną drogą osiedlową wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 przy ul. Okularowej w Warszawie dzielnicy Wawer zapewnia dojazd od Okularowej/Stepowej do Budynku oraz do tych Inwestycji Sąsiednich, których wjazdy zostały bezpośrednio skomunikowane z tą drogą. Nabywca oraz każdorazowi właściciele nieruchomości, na których zlokalizowane będą Inwestycje Sąsiednie, zaś po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu z Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich – wszyscy każdorazowi współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej oraz każdorazowi współwłaściciele nieruchomości wspólnych Inwestycji Sąsiednich,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	___.__	Strona 17 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

które powstaną dla Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich (wspólnota mieszkaniowa Budynku oraz wspólnota mieszkaniowa Inwestycji Sąsiednich), będą zobowiązani partycypować w kosztach utrzymania ww. drogi (które to koszty obejmują m.in sprzątanie, odśnieżanie, oświetlenie, odwodnienie, naprawę, remonty, konserwację, wymianę, ochronę, przeglądy itp.); -----

- e) na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane następujące sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Deweloper do czasu przekazania ich na majątek właściwym gestorom mediów, w szczególności: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącze sieci ciepłej, sieć i przyłącze energii elektrycznej oraz sieć telekomunikacyjna. Do czasu przekazania przez Dewelopera na majątek właściwym gestorom mediów wyżej wymienionej sieci i przyłączy Nabywca będzie zobowiązany partycypować w kosztach utrzymania wyżej wymienionej sieci i przyłączy (które to koszty obejmują m.in naprawę, remonty, konserwację, wymianę, przeglądy itp.). -----

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych powyżej artykułach, 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 zakresie oraz na powyższe czynności i obciążenia wyraża zgodę, a ponadto zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera. -----

2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Nabywcy na osobę trzecią

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 18 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

2.5. Przetwarzanie danych osobowych

- 2.5.1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że: -----
- a) administratorem jego danych osobowych jest Deweloper, -----
 - 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 roku („**RODO**”), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z art. 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy, -----
 - 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) RODO (prawnie uzasadniony cel/interes administratora), -----
 - iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, w związku z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 351).
- 2.5.2. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera w ramach sprawowania przez Dewelopera zarządu Nieruchomością Wspólną. -----
- 2.5.3. Dane osobowe Nabywcy 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 Deweloperem 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 Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.___.2020	___.__.	Strona 19 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

2.5.4. Dane Nabywcy są przechowywane przez Dewelopera przez następujący okres czasu - w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w: -----

- a) Artykule 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) Artykule 2.5.1 lit. b) tiret iii) Umowy przez okres 6 lat od momentu likwidacji Dewelopera; -----
- c) Artykule 2.5.2 Umowy przez okres pozostawania przez Dewelopera zarządcą Nieruchomości Wspólnej. -----

2.5.5. Nabywcy 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 Artykule 2.5.3 Umowy) 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. Nabywcy 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 Nabywcę 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. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 20 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 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. -----
- 3.3. Nabywca 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. Deweloper oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o., VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Deweloper 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. Deweloper oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **1 października 2018 roku**, a zakończone zostaną do dnia **31 marca 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 publicznej („**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 Nabywcę zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez Dewelopera ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Deweloper zawiadomi Nabywcę w ciągu 30 dni od Daty

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__.	Strona 21 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia Nabywcy powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego. -----

ARTYKUŁ 5

ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. Nabywca zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu doręczonym Nabywcy zgodnie z postanowieniami Artykułów 13.2. – 13.4. Umowy. Nabywca zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym. -----
- 5.2. Odbiór Techniczny będzie dokonany po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu przez Dewelopera 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 Nabywcę na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy, to Deweloper i Nabywca 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 Deweloper uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz, że zostaną one usunięte przez Dewelopera 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 ____/2020	__._.2020	__._	Strona 22 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 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. Umowy. -----
- 5.6. Deweloper 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 Nabywcy stosowne oświadczenie. -----
- 5.7. Jeżeli Nabywca lub upoważniony przedstawiciel wyznaczony przez Nabywcę będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Nabywca został powiadomiony zgodnie z postanowieniami Artykułu 13.2. – 13.4. Umowy, to Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Nabywca lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawią się na drugi termin Odbioru Technicznego, Deweloper będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami Artykułu 12.1.2. Umowy. -----
- 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 Nabywcę 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 Nabywca wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek, -----
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Dewelopera kaucji w kwocie 1.000,00 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 23 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych, -----

e) po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. -----

6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloper przekaze Nabywcy 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. Deweloper wskaże Nabywcy 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. Nabywca ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac. -----

6.6. Nabywca 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 Nabywcę nie wykona obowiązków, o których mowa w Artykułach 6.4-6.5. Umowy. -----

6.7. Nabywca nie jest uprawniony do: -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 24 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 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 wygrodeniowych, 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 Dewelopera lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7. Umowy. -----
- 6.8. Deweloper lub podmiot, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7. Umowy zezwala Nabywcy 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; wysokość 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. -----
- Nabywca może przystąpić do realizacji powyższych prac, po wcześniejszym zawiadomieniu i uzgodnieniu ich realizacji z Deweloperem lub podmiotem, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7. Umowy.

ARTYKUŁ 7

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 7.1. Nabywca wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Deweloper. Deweloper może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	__-__	Strona 25 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Dewelopera zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy. -----

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

7.3. Wysokość Oplaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez Dewelopera na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w Artykule 7.1. Umowy, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Dewelopera 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 Nabywcy w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomości 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. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 26 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 7.4. Nabywca zobowiązany jest wносить Oplaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Dewelopera lub na inny rachunek wskazany przez Dewelopera. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie. -----

ARTYKUŁ 8

USTANOWIENIE ODREBNEJ 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 Dewelopera pełnej Dokumentacji, Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, zgodnie z Artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----
- 8.2. Umowy Przyrzeczone w wykonaniu Umowy zostaną zawarte najpóźniej w terminie do dnia **31 marca 2021 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Nabywcę przez Dewelopera 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 Dewelopera, znajdującej się na terenie Warszawy. -----
- 8.3. Deweloper będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przyrzeczonych do czasu uregulowania przez Nabywcę kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej kwoty ceny uzgodnionej przez Strony w aneksie do Umowy za modyfikacje wprowadzone na zamówienie Nabywcy 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. Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera oraz nabywców udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w Artykule 2.1.4. Umowy. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 27 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Deweloper ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Deweloperowi uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Nabywca zawiadomi Dewelopera o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami Artykułu 13.2. Umowy, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Nabywca opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Deweloper utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Nabywca pokryje Deweloperowi szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki. -----
- 9.3. Deweloper jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień Artykułu 9.4. Umowy, do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z Artykułem 9.2. Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu. -----
- 9.4. Jeżeli usterki nie pogarszają wyglądu Lokalu Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy Deweloper ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Deweloper odmówi usunięcia usterek, wtedy Nabywcy zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolnej od odpowiednich usterek a wartością Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem usterek. -----
- 9.5. Nabywca będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Deweloper nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z Artykułem 9.3. Umowy. Roszczenie Nabywcy o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego może zostać zgłoszone Deweloperowi,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 28 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

zgodnie z postanowieniami Artykułu 13.2. Umowy w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny. -----

- 9.6. Deweloper może na wniosek Nabywcy przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Nabywcę. W takim przypadku Deweloper i Nabywca mogą ustalić, że Deweloper nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Nabywcę lub wykonawców wynajętych przez Nabywcę 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 Dewelopera Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w Załączniku 2 do Umowy. -----
- 10.3. Deweloper 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 Nabywca 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 ____/2020	___.2020	__.	Strona 29 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 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, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z Artykułem 12.2.3. Umowy. Nie odstąpienie przez Nabywcę od Umowy w wyznaczonym w Artykule 12.2.3. Umowy terminie oznacza, że Nabywca wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w Artykule 2.1. Umowy, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku. -----
- 10.5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu, w tym balkonu/ogródka, pomieszczenia gospodarczego zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Nabywca 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**. -----
- 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 30 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z Artykułem 12.2.5. Umowy, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z winy Dewelopera, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z Artykułem 12.2.5. Umowy niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. Nie odstąpienie przez Nabywcę od Umowy w terminie wyznaczonym w Artykule 12.2.5. Umowy oznacza, że Nabywca 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 Nabywcę 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 Nabywca po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany. -----
- 10.9. Nabywca poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego. -----
- 10.10. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm., „ustawa o VAT”) Nabywca 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 Nabywcy wiadomością e-mail z 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. Nabywca może w każdym czasie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 31 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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. Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy. -----
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Deweloperowi przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w Artykule 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 Nabywcy z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Dewelopera jest solidarna. -----
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (#) Nr 382436/055/19/43 „Collect” z dnia 7 marca 2019 roku („Umowa OMRP”), zawartej przez Dewelopera ze spółką pod firmą mBank Spółka Akcyjna („Bank”) z siedzibą w Warszawie, Bank prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze konta 28 1140 2062 0000 3824 3600 1006, na którym przechowywane będą środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet cen za lokale mieszkalne, w tym Nabywcę - za pośrednictwem wirtualnych numerów mieszkaniowych rachunków powierniczych przyporządkowanych w umowach zawieranych z nabywcami lokali mieszkalnych. Podstawowe zasady prowadzenia Rachunku Powierniczego, dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym oraz uprawnienia

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 32 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Nabywcy przedstawia wydany przez Bank Informator dla Nabywcy stanowiący Załącznik nr 4a do Umowy. -----

- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy, będą dokonywane przez Nabywcę **wyłącznie** na indywidualne subkonto do wymienionego w Artykule 11.5. Umowy rachunku bankowego, tj. przyporządkowany Nabywcy **wirtualny numer** mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze konta: _____, („**Rachunek Powierniczy**”). Nabywca, dokonując wpłat ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem 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 Sprzedaży Dewelopera o numerze konta: **71 1140 2062 0000 3824 3600 1008** („**Rachunek Sprzedaży**”). Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Sprzedaży ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie. -----
- 11.8. Deweloper ma prawo za pisemnym powiadomieniem Nabywcy doręczonym zgodnie z Artykułami 13.2. – 13.4. Umowy do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Rachunek Powierniczy. -----
- 11.9. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Nabywca zobowiązany jest ponadto: -----
- a) niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę; przy czym Nabywca upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku; -----
 - b) niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne lub wymagane przez Bank do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wypłat z Rachunku Powierniczego. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 33 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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

Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym na rzecz Dewelopera będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP. Kwota środków pieniężnych wypłacana Deweloperowi na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców procent ceny nabycia przez Nabywcę prawa określonego w Umowie 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 Dewelopera do odstąpienia od Umowy: -----

Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 grudnia 2021 roku** w następujących przypadkach: -----

12.1.1. jeżeli Nabywca opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Nabywcę 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 Deweloper będzie miał prawo doręczyć Nabywcy 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. Umowy odpowiednio w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami Artykułów 13.2. – 13.4. Umowy. W przypadku nie dokonania płatności przez Nabywcę w terminie wskazanym przez Dewelopera, Deweloper będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; -

12.1.2. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 34 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Artykułem 5.1. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.3. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie z Artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Prawo Nabywcy do odstąpienia od Umowy: -----

Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 grudnia 2021 roku** (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku Artykułu 12.2.4. Umowy oraz Artykułu 12.2.6. Umowy) w następujących przypadkach: -----

12.2.1. w przypadku, o którym mowa w Artykule 2.4. Umowy (odmowa Dewelopera na przeniesienie praw i obowiązków Nabywcy na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Dewelopera o odmowie; -----

12.2.2. w przypadku, o którym mowa w Artykule 2.1.5. Umowy (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Dewelopera o takich zmianach; -----

12.2.3. w przypadku, o którym mowa w Artykule 10.4. Umowy (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej; -----

12.2.4. w przypadku zwłoki Deweloper w wykonaniu zobowiązania określonego w Artykule 4.1. Umowy w terminie tam wskazanym - w terminie 14 dni od daty wskazanej w Artykule 4.1. Umowy; -----

12.2.5. w przypadku, o którym mowa w Artykule 10.7. Umowy (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__-__	Strona 35 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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 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 Nabywca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Deweloper 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przynależnej, zgodnie z Artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy. -----

12.3 Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z Artykułami 12.1.2. i 12.1.3. Umowy - w przypadku odstąpienia przez Dewelopera, to Deweloper, 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 Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę 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 Nabywcę 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 Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy o numerze konta: . -----

12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie Artykułu 12.2.4. Umowy lub Artykułu 12.2.7. Umowy. Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez Nabywcę, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy. -----

12.5 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie Artykułu 12.2.6. Umowy. Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__.__.2020	__.	Strona 36 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy. -

- 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 Nabywcę na poczet Ceny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy 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 Nabywcę w Banku, Oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów: -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	___.__	Strona 37 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 1) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----
- 2) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej Stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
- 3) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, 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 jest Nabywca; (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1) powyżej). -----

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 zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy. Oświadczenie Stron musi być podpisane: a) przez osoby wskazane na karcie wzorów podpisów, b) względnie z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Postanowienia dotyczące podpisów stosuje się odpowiednio do pełnomocnictw. -----

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 38 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

12.11 Wypłata na rzecz Nabywcy środków wpłaconych przez niego na Rachunek Powierniczy w przypadkach określonych w niniejszym Artykule 12, nastąpi na rachunek Nabywcy wskazany Bankowi w oświadczeniu złożonym na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi lub bezpośrednio w placówce Banku; w taki sam sposób Nabywca zobowiązany jest informować Bank o wszelkich zmianach tego rachunku. -----

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: -----
„Marysin APM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -----
ul. Bartycka nr 85 lok. U1; 00-716 Warszawa -----
Jeżeli do Nabywcy to na adres podany w Załączniku 1 do 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. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.2020	__-__	Strona 39 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 134) Deweloper informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
- a. koszty Umowy Przymierzanej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Nabywca, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. 2018 roku, poz. 272 ze zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przymierzanej. Na powyższe Nabywca wyraża zgodę,
 - b. Deweloper 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 Dewelopera w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykle połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Nabywca. -----
- 13.9. Stawający zwracają się do czyniącego notariusza, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 2291 ze zm.) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o **wpis** w dziale III księgi wieczystej Kw. Nr **WA6M/00513697/0**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych - **roszczeń** o wybudowanie Budyńku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego nr _____ i przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego na rzecz: _____, syna _____, PESEL: _____ oraz jego żony - _____, córki _____, PESEL: _____ – przysługujących Nabywcy na podstawie niniejszej Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 40 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Do powyższego wniosku załączony zostanie wypis niniejszego aktu notarialnego. -----

13.10. Koszty niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy przy czym Deweloper przypadającą na niego część kosztów uiszcza przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej, zaś Nabywca uiszcza je gotówką w Kancelarii Notarialnej. -----

13.11. Koszty wynoszą:-----

- a) opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.) w kwocie **150,00 zł**; -----
- b) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 15a) oraz § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w łącznej kwocie (,00 + 200,00) **,00 zł**; -----
- c) podatek od towarów i usług (VAT) - według stawki 23 % - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w kwocie **,00 zł**. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż objęte niniejszym aktem notarialnym czynności nie są wymienione w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1150) i nie podlegają temu podatkowi. -----

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

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających i notariusza. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 41 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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

§3 CENA CAŁKOWITA

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

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

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

Słownie złotych:

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

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

Słownie złotych:

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

+ 23% VAT (**0,00 zł**) = **0,00 zł**

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 43 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

**§4
HARMONOGRAM WPŁAT**

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

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	10%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	80%	tj.:	0,00 zł
3.	w ciągu 7 dni od daty podpisania protokołu odbioru technicznego Lokalu	<i>Odbiór techniczny Lokalu</i>	10%	tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%		0,00 zł

4.2. Harmonogram wpłat Geny 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>	80%	tj.:	0,00 zł
3.	w ciągu 7 dni od daty podpisania protokołu odbioru technicznego Lokalu	<i>Odbiór techniczny Lokalu</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 ____/2020	__._.2020	__._	Strona 44 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

KONSTRUKCJA	
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> Budynek posadowiony na płycie fundamentowej Stropy żelbetowe monolityczne Balkony na łącznikach balkonowych
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany nośne: żelbetowe monolityczne Ściany osłonowe: cegła silikatowa
Klatka schodowa	<ul style="list-style-type: none"> Schody wewnętrzne, szyb windy oraz ściany klatki schodowej: żelbetowe monolityczne Ocieplenie ścian żelbetowych klatki schodowej
ELEWACJA, DACH	
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> Elewacja tynk cienkowarstwowy malowany na kolor (<i>technologia lekka mokra</i>) z ociepleniem styropianem
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Dach - papa paroizolacyjna, izolacja styropian, papa podkładowa, papa nawierzchniowa termozgrzewalna
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> Obróbki blacharskie - blacha stalowa powlekana gr. 0,7mm w kolorze RAL standard
MIESZKANIA	
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi, a klatka schodową	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych, ściany między lokalowe	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Ściany osłonowe / zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Tynki i okładziny wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Ściany wewnętrzne i sufity pomieszczeń mieszkalnych – tynk gipsowy układany mechanicznie W mieszkaniach ściany i strop – gruntowane i malowane
Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> Podłoga: szlichta cementowa na styropianie akustycznym, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta
Posadzki na tarasach i balkonach	<ul style="list-style-type: none"> Balkony - warstwa żywicy lub płytki gres wg decyzji Projektanta.
Okna, drzwi do lokali mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Okna i drzwi balkonowe PVC Drzwi do mieszkań – atestowane
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi. Stolarka poza zakresem – pod indywidualne wykończenie przez Klienta
Balustrady	<ul style="list-style-type: none"> Balustrady zewnętrzne – stalowe, malowane proszkowo
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Brak w mieszkaniach Uwzględniono na klatce schodowej
CZĘŚCI WSPÓLNE	
Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Klatka schodowa i korytarze - tynk gipsowy, malowane. Ściany w garażu nietynkowane i niemalowane, niegruntowane (malowane tylko pom. węzła cieplnego)
Posadzki w korytarzach, kl. schodowych i holu głównym	<ul style="list-style-type: none"> Płytki gresowe lub wykładzina wg. decyzji Projektanta.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 45 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Ściany działowe garażu	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane • Trzon klatki schodowej i pom. kurzowe izolowane termicznie wykończony siatką z klejem i wyprawą • Szacht wentylacyjny wełna kołkowana gr.10cm bez wyprawy
Platformy parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • Typu Klaus, najazdowe, przesuwne
Drzwi techniczne	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowe wg zestawienia w standardowym kolorze RAL, bez kratki wentylacyjnej i części przeszklonej
Hole wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Skrzynki na listy, posadzka z gresu lub wykładziny, kolory na ścianach wg projektu aranżacji
Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki wykonane jako spadkowe • Pomieszczenia techniczne – posadzka zmywalna malowana farbą żywiczną • Garaż odwadniany za pomocą odwodnienia liniowego
Kl. Schodowa	<ul style="list-style-type: none"> • Schody wewnętrzne wyposażone w balustrady ażurowe stalowe • Brak poręczy/pochwyty przyściennych • Wykończenie schodów i spoczników żywicą lub płytkami gres wg decyzji Projektanta.
Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe główne – ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowe, segmentowe, lakierowane proszkowo – kolor standard, sterowane radiowo za pomocą pilota • Brama ażurowa i przegroda z siatki w garażu – zgodnie z projektem
Windy	<ul style="list-style-type: none"> • Winda osobowa wg standardu np. firmy Schindler • Drzwi w windzie - stal nierdzewna lub malowana proszkowo. Lustro na ścianie + pochwyty • Pozostałe ściany malowane proszkowo
INSTALACJE	
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja w lokalach mieszkalnych mechaniczna • Szacht wentylacyjny izolowany wełną na całej wysokości
Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> • Przyjęto grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy – podejście ze ściany lub od dołu w przypadku ściany żelbetowej
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> • Wody zimnej – rury w lokalach np. typu PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru w szlichte w „Peszlu„ wodomierze wody zimnej w szachtach • Ciepłej wody użytkowej - rury w lokalach np. PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichte, system trójnikowy podejścia do przyborów (baterie sztorcowe), odczyt wodomierzy na korytarzu
Instalacja kanalizacji sanitarnej	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacja z PCV, podejścia wyprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego, rozprowadzenie do przyborów po stronie Klienta
Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> • Elektryczna – podtynkowa, kable miedziane • W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust 3-faz. z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze • Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu • Instalacja w części garażowej układana w korytach kablowych i na uchwytych oraz natynkowo w rurkach • Oświetlenie załączane z czujników ruchu i przyciskami wg. projektu branżowego • Układy pomiarowe zlokalizowane w szachtach na korytarzu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	___.__.2020	___.__	Strona 46 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca – punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV wg projektu – telewizja naziemna • Miejsce przewidziane dla punktu dystrybucyjnego sieci sygnału RTV i SAT – w garażu • Instalacja światłowodowa w mieszkaniach doprowadzona do przyłącza instalacyjnego wykonanego przez dostawcę w garażu
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> • System domofonowy w lokalach mieszkalnych • Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynku • Domofony przystosowane do rozszerzenia o funkcje wideo (<i>funkcja wideo poza zakresem - dodatkowo płatna</i>)
TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleń na terenie zewnętrznym zostanie urządzona na podstawie projektu zieleni • Teren zewnętrzny ogrodzony systemowym ogrodzeniem
Instalacje zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energii elektrycznej, przyłącze teletechniczne • Podziemny system rozsączania wód deszczowych
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> • Budynek przystosowany do zainstalowania alarmu i monitoringu – rozprowadzenie „peszli” i kabli. Urządzenia końcowe (kamery, rutery monitory itp.) w zakresie firmy ochroniarskiej

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	__._.2020	__._	Strona 47 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni __ m².
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr __ o powierzchni __ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”.
4. 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 ____/2020	__ . __ . 2020	__ . __	Strona 48 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

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 31 marca 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 ____/2020	___.2020	___.__	Strona 49 z 50

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin II	A NM II 1/2020	16.01.2020

- 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 zamiennnej 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 zamiennnej 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 zamiennnej, 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 ____/2020	__._.2020	__._	Strona 50 z 50