

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper (dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG))	„APM OSIEDLE LUDWINÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA FORMA PRAWNA: SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA NR KRS: 0000269104
Adres (adres lokalu przedsiębiorstwa)	UL. BARTYCKA 85 LOK. U1, 00-716 WARSZAWA
Nr NIP i REGON	NIP: 1132656962 REGON: 140866188
Nr telefonu	22 847-91-86
Adres poczty elektronicznej	apm@apm-development.pl
Nr faksu	22 847-91-87
Adres strony internetowej dewelopera	http://ludwinow.apm-development.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać trzy ukończone przedsięwzięcia, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100000zł	Nie
---	-----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__._.2018	._._	Strona 1 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Adres ul. Gawota, Warszawa Dzielnica Ursynów Nr działek ewidencyjnych: 4/7, 4/8, 4/9, 4/14, 4/15
Nr księgi wieczystej	KW: WA2M/00035432/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV – „hipoteka” księgi wieczystej nr WA2M/00035432/2 nie ma wpisów oraz ujawniona jest wzmianka nr __ z dnia __ maja 2018 roku dotycząca wniosku „APM Osiedle Ludwinów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Warszawie („Deweloper”) o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00035432/2 hipoteki do kwoty 10.695.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) na rzecz PLUS Bank S.A. Centrum Korporacyjne w Warszawie (nr REGON: 630520298) („Bank”) zabezpieczającej: spłatę kwoty głównej, odsetek (w tym od zadłużenia przeterminowanego), opłat i prowizji, kosztów postępowania, świadczeń ubocznych, zwrot kosztów poniesionych przez Bank w imieniu Dewelopera, z tytułu umowy kredytu odnawialnego obrotowego w rachunku kredytowym nr 700025321711 z dnia 19 kwietnia 2018 roku zawartej pomiędzy Bankiem a Deweloperem.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	<p>przeznaczenie w planie</p> <p>Zgodnie z Uchwałą Nr XC/2663/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 23.09.2010r. w sprawie uchwalenia mpzp Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej:</p> <p>1) Od północy nieruchomość sąsiaduje z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ulicą Gawota, oznaczoną w planie symbolem 54KD-D, klasa- droga dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-16,0m, - w dalszej kolejności z terenem oznaczonym symbolem 8.3MW o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz terenem oznaczonym symbolem 8.2MN/U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, <p>2) Od strony wschodniej nieruchomość sąsiaduje z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenem oznaczonym symbolem 8.11MN(U) o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, - w dalszej kolejności z terenem oznaczonym symbolem 8.13 ZP/WS o przeznaczeniu pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe (staw Krosno) <p>3) Od strony południowej nieruchomość sąsiaduje z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenem oznaczonym symbolem 8.9 MN(U) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___. __. 2018	.-.	Strona 2 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

		<p>-w dalszej kolejności z terenem przeznaczonym pod ciąg pieszy, oznaczony symbolem 3KP, szerokość w liniach rozgraniczających 4,0m,</p> <p>- następnie z terenem oznaczonym symbolem 8.10MN(U) i 8.12MN(U) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług,</p> <p>4) Od strony zachodniej nieruchomości sąsiaduje z:</p> <p>- terenem oznaczonym symbolem 8.9MN(U) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług.</p>
	dopuszczalna wysokość zabudowy	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr XC/2663/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 23.09.2010r. w sprawie uchwalenia mpzp Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ul. Krasnowolskiej:</p> <p>1) Od strony północnej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.2MN/U max wysokość zabudowy wynosi 10m,</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.3MW max wysokość zabudowy 12m,</p> <p>2) Od strony wschodniej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.11MN(U)- max wysokość zabudowy 10m,</p> <p>3) Od strony południowej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.9MN(U) - max wysokość zabudowy 10m,</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.10MN(U) i 8.12MN(U)- max wysokość zabudowy 10m</p> <p>4) Od strony zachodniej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.9MN(U)- max wysokość zabudowy 10m.</p>
	dopuszczalny procent zabudowy	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr CX/2663/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 23.09.2010r. w sprawie uchwalenia mpzp Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ul. Krasnowolskiej:</p> <p>1) Od strony północnej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.2MN/U - max procent zabudowy wynosi 40%</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem 8.3MW - max procent zabudowy wynosi 50%</p> <p>2) Od strony wschodniej:</p> <p>- dla terenu oznaczonego symbolem</p>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	.-.	Strona 3 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

	<p>8.11MN(U) - max procent zabudowy wynosi 40%</p> <p>3) Od strony południowej: - dla terenu oznaczonego symbolem 8.9MN(U) - max procent zabudowy wynosi 40% - dla terenu oznaczonego symbolem 8.10MN(U) i 8.12MN(U) - max procent zabudowy wynosi 40%</p> <p>4) Od strony zachodniej: - dla terenu oznaczonego symbolem 8.9MN(U) - max procent zabudowy wynosi 40%</p>
--	---

<p>Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr CX/2663/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 23.09.2010r. w sprawie uchwalenia mpzp Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa Trasy N-S - projektowana droga krajowa S7 (odc. na południe od Trasy Mostu Południowego), oznaczona w planie symbolem 3KD-S, klasa drogi-ekspresowa, szerokość w liniach rozgraniczających 70,0-100,0m - na działkach ew. nr 4/10, 4/11, 4/12, 4/13 budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 104/D/17 z dnia 12.04.2017r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (siedmiu budynków dwulokalowych i jednego budynku jednolokalowego) wraz z budową małej architektury, dojazd i podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia, na terenie działek ew. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 z obrębu 1-09-22 położonych przy ul. Gawota w Warszawie Dzielnicy Ursynów - na działce ew. nr 4/7 i cz. 1/2 budowa drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia na terenie działki ew. nr 4/7 i cz. działki ew. nr 1/2 z obrębu 1-09-22 położonych przy ul. Gawota w Warszawie Dzielnicy Ursynów, na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 126/D/17 z dnia 15.05.2017r. - nieruchomość leży w pobliskim sąsiedztwie obszaru ograniczonego użytkowania Lotniska Chopina w Warszawie <p>Zgodnie z informacją zawartą na stronie internetowej Siskom (www.siskom.waw.pl) przewidziane są następujące inwestycje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa drogi krajowej S2 - Odcinek od węzła "Puławska" (bez węzła) do węzła "Lubelska" (bez węzła), klasa drogi - ekspresowa
---	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	----
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	----
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-----	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 104/D/17 z dnia 12.04.2017r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (siedmiu budynków dwulokalowych i jednego budynku jednolokalowego) wraz z budową małej architektury, dojazd i podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia, na terenie działek ew. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 z obrębu 1-09-22 położonych przy ul. Gawota w Warszawie Dzielnicy Ursynów.</p> <p>Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 126/D/17 z dnia 15.05.2017r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz</p>	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	.-.	Strona 4 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

	ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia na terenie działki ew. nr 4/7 i cz. działki ew. nr 1/2 z obrębu 1-09-22 położonych przy ul. Gawota w Warszawie Dzielnicy Ursynów.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia: 19 czerwiec 2017 r. Planowany termin zakończenia: 31 maj 2019 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31 styczeń 2020 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	4
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie składa się z 8 budynków jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną (sieci, przyłącza, droga wewnętrzna itp.). Budynki zostały zaprojektowane jako dwukondygnacyjne. Powyższe Przedsięwzięcie deweloperskie zostało podzielone na dwa etapy inwestycyjne (zadania inwestycyjne):</p> <p>1) Pierwszy etap inwestycyjny (pierwsze zadanie inwestycyjne) obejmuje działki ew. nr 4/8, 4/9, 4/14, 4/15 oraz cz. 4/7 z obrębu 1-09-22 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (sieci, przyłącza, droga wewnętrzna)</p> <p>2) Drugi etap inwestycyjny (drugie zadanie inwestycyjne) obejmuje działki ew. nr 4/10, 4/11, 4/12, 4/13 oraz cz. 4/7 z obrębu 1-09-22 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (sieci, przyłącza, droga wewnętrzna)</p> <p>Działki położone są wzdłuż projektowanej na dz. ew. nr 4/7 drogi wewnętrznej. Minimalne odległości między poszczególnymi budynkami:</p> <p>6,16m – odległość między budynkami na dz. ew. nr 4/8 i 4/9 6,20m – odległość między budynkami na dz. ew. nr 4/14 i 4/15 19,20m – odległość między budynkami zlokalizowanymi po wschodniej stronie drogi wewnętrznej (na dz. 4/14 i 4/15) i po zachodniej stronie drogi wewnętrznej (na dz. ew. 4/8 i 4/9) 6,28m – odległość między budynkiem na dz. ew. nr 4/9 i budynkiem planowanym do zrealizowania w drugim etapie inwestycyjnym (drugie zadanie inwestycyjne) przez Developera na dz. ew. nr 4/10 6,58m – odległość między budynkiem na dz. ew. nr 4/14 i budynkiem planowanym do zrealizowania w drugim etapie inwestycyjnym (drugim zadaniem inwestycyjnym) przez Developera na dz. ew. nr 4/13</p>
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	.-.	Strona 5 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków - kredyt, środki własne, inne)	
	<p>Kredyt bankowy – ok. 75% Środki własne – ok. 25%</p> <p>w następujących instytucjach finansowych</p> <p>Deweloper oświadcza, że finansuje budowę Budynku częściowo ze środków pochodzących z kredytu bankowych udzielonego przez PLUS BANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy o kredyt odnawialny obrotowy w rachunku kredytowym nr 700025321711 zawartej w dniu 19 kwietnia 2018 roku.</p>	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Stosujemy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	<p>gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*</p> <p>Brak stosowania, nie dotyczy</p>	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie praw Nabywcy zapewnia środek ochrony w postaci Rachunku Powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Plus Bank S.A., na podstawie zawartej dnia XXXXXX roku pomiędzy Plus Bank S.A. a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy rachunku, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Plus Bank S.A. przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym rachunku Nabywcy.</p> <p>Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Plus Bank S.A. zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Inspektora posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, w raporcie okresowym sporządzanym przez takiego Inspektora, zawierającym dodatkowo rekomendację wypłaty środków z OMRP. Kwota dokonywanej wypłaty będzie odpowiadała procentowi zaawansowania kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji, ustalonemu według formuły określonej w umowie o prowadzenie OMRP. W razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron Umowy Deweloperskiej w trybie art. 29 Ustawy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z OMRP, jest przedłożenie do Plus Bank S.A. następujących dokumentów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, 2) pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, zgodnie ze wzorem przekazanym przez Dewelopera. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej w trybie innym niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy warunkiem wypłaty środków pieniężnych z OMRP jest przedłożenie do Plus Bank S.A.: <ol style="list-style-type: none"> 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy 	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	.-.	Strona 6 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

Deweloperskiej o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej (także w formie aktu notarialnego),
 2) zgodnych oświadczeń stron Umowy Deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego Indywidualny Rachunek Nabywcy,
 3) pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, zgodnie ze wzorem przekazanym przez Dewelopera.
 Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy: PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Stanów Zjednoczonych 61A, 04 – 028 Warszawa

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, pierwszego etapu inwestycyjnego (pierwszego zadania inwestycyjnego)	L.p.	Terminy zakończenia etapów realizacji zadania inwestycyjnego	Etapy realizacji zadania inwestycyjnego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego
	1	Grudzień 2017	<i>Fundamenty</i>	15%
	2	Maj 2018	<i>Stan surowy z Dachem</i>	25%
	3	Wrzesień 2018	<i>Stołarka Okienna</i>	10%
	4	Listopad 2018	<i>Rozprowadzenie instalacji wewnętrznych</i>	20%
	5	Styczeń 2019	<i>Tynki wewnętrzne oraz posadzki</i>	10%
	6	Kwiecień 2019	Stan Deweloperski	10%
	7	Maj 2019	<i>Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</i>	10%
Razem				100%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w umowie deweloperskiej o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania umowy deweloperskiej lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania 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.

W razie gdy po dniu podpisania umowy deweloperskiej ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona cena całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w umowie deweloperskiej lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy deweloperskiej zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem ceny całkowitej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej. Nie odstąpienie przez Nabywcę od umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej oznacza, że Nabywca wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy deweloperskiej 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	_-_-	Strona 7 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

określonego w umowie deweloperskiej 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.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

<p>Należy opisać na jaskich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:</p> <p>Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia 31 stycznia 2021 roku w następujących przypadkach:</p> <p>12.1.1. Jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty) przez okres przekraczający 14 dni od dnia wymagalności płatności stosownej kwoty, to Wykonawca będzie miał prawo doręczyć Kupującemu zawiadomienie na piśmie, że odstąpi od niniejszej Umowy, jeżeli stosowna kwota nie zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany w artykule 11.6 w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>12.1.3. Jeżeli Kupujący 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, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:</p> <p>Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia 31 stycznia 2021 roku (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku artykułu 12.2.4. oraz artykułu 12.2.6.) w następujących przypadkach:</p> <p>12.2.1. W przypadku, o którym mowa w art. 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;</p> <p>12.2.2. W przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;</p> <p>12.2.3. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.4 (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;</p>
--	--

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___. ___. 2018	_-_-	Strona 8 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

12.2.4. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu zobowiązania określonego w artykule 4.1 w terminie tam wskazanym - w terminie 14 dni od daty wskazanej w artykule 4.1.

12.2.5. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.7 (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, Ogródka i Podjazdu lub pomieszczenia gospodarczego i związanej z tym zmianie ceny.

12.2.6. W przypadkach przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

12.2.7. W przypadku przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym Kupujący przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przynależnej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.

12.3. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Kupującego, Wykonawca dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Kupującego kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku 2 i Załączniku 3 do Umowy. Wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Sprzedaży pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr .

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

12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy.

12.7. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi a rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP.

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 Plus Bank S.A. oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	_-_-	Strona 9 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

9.9. 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 Plus Banku S.A.:

- oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w formie aktu notarialnego,
- zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.

9.10. 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 pkt 12.8. lub odpowiednio 12.9., Nabywca zobowiązany jest złożyć w Plus Bank S.A. dodatkowo pismo z banku kredytującego Nabywcę, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Zgodnie z postanowieniami umowy kredytu odnawialnego obrotowego w rachunku kredytowym nr 700025321711 zawartej w dniu 19 kwietnia 2018 roku pomiędzy „APM Osiedle Ludwinów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółką komandytowo – akcyjną z siedzibą w Warszawie a PLUS Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie („Bank”) Bank zobowiązał się wobec Dewelopera, że wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie poszczególnych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu do nowych ksiąg wieczystych i ich bezobciążeniową sprzedaż w przypadku skierowania na rachunek powierniczy w PLUS Bank S.A. 100% środków ze sprzedaży lokalu wynikających z umowy deweloperskiej, o ile cena brutto wynikająca z umowy deweloperskiej dotyczącej tego lokalu mieszkalnego podzielona przez powierzchnię użytkową tego lokalu mieszkalnego wynikającą z umowy deweloperskiej będzie nie niższa niż 6.500,00 złotych brutto.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- kopią pozwolenia na budowę;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- projektem architektoniczno- budowlanym.

Do wglądu w siedzibie Biura Sprzedaży APM Development w godzinach pracy biura:

Adres biura sprzedaży: ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa

Godziny pracy biura sprzedaży: Poniedziałek-Piątek 9-18

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	_-_-	Strona 10 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	..____, __ zł/mkw	
	liczba kondygnacji	2 kondygnacje użytkowe nadziemne
	technologia wykonania	<p>Konstrukcja budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strop żelbetowy monolityczny • Ściany murowane z bloczków silikatowych z rdzeniami żelbetowymi • Schody żelbetowe • Drewniana więźba dachowa • Ławy fundamentowe z betonu <p>Ściany zewnętrzne: Bloczki silikatowe</p>
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p>Elewacja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elewacja w technologii lekkiej mokrej, płyty klinkierowe w parterze • Elementy elewacji wentylowanej wykończone drewnem <p>Dach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dach pokryty blacha systemową • Okno wyłazowe w połaci • Rynny i rury spustowe - systemowe • Izolacja termiczna i akustyczna dachu <p>Obróbki blacharskie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obróbki blacharskie okien - aluminiowe • Inne z blachy stalowej powlekanej <p>Teren zewnętrzny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dojazd do działek za pośrednictwem j drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego z podjazdami do budynków • Działki zagospodarowane trawnikiem oraz istniejącym i projektowanym stanem zadrzewienia • Ogrodzenie między działkami panelowe kratowe do 1m • Ogrodzenie zewnętrzne od ul. Gawota do wys. 2 m z elementów z profili stalowych, gabionów i betonu. W ogrodzenie wbudowane skrzynki na listy, domofon oraz brama wjazdowa z napędem sterowana pilotem. • Ogrodzenie od działek sąsiednich z siatki do 1,5 m • Miejsce gromadzenia odpadów stałych dla Inwestycji przewidziano na działkach nr 4/8 i nr 4/15, na których zostanie ustanowione właściwe ograniczone prawo rzeczowe umożliwiające korzystanie przez przyszłych mieszkańców Inwestycji z ww. miejsca Przy furtce wejściowej na osiedle zainstalowane moduły wywołania z klawiaturą i kamerą systemu domofonowego Układy pomiarowe gazu i prądu umieszczone w ogrodzeniu między budynkami

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	..__	Strona 11 z 12

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2012

	liczba lokali w budynku	Budynek na działce ew. nr 4/8 - 2 lokale mieszkalne Budynek na działce ew. nr 4/9 - 2 lokale mieszkalne Budynek na działce ew. nr 4/14 - 2 lokale mieszkalne Budynek na działce ew. nr 4/15 - 2 lokale mieszkalne
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Budynek na działce ew. nr 4/8 - 3 miejsca postojowe w garażu i 1 miejsce postojowe na terenie działki Budynek na działce ew. nr 4/9 - 4 miejsca postojowe w garażu Budynek na działce ew. nr 4/14 - 4 miejsca postojowe w garażu Budynek na działce ew. nr 4/15 - 3 miejsca postojowe w garażu i 1 miejsce postojowe na terenie działki
	dostępne media w budynku	instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna
	dostęp do drogi publicznej	Wjazd na działki ew. nr 4/8, 4/9, 4/14, 4/15 po przez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce ew. nr 4/7, mającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Gawota
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z kartą budynku stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do Umowy	

Dział Prawny		Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa
Dział Techniczny		
Dział Handlowy		
Dział Finansowy		

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

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

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__._.2018	._._	Strona 12 z 12