

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

Repertorium A nr /2018

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące osiemnastego roku (-2018) przede mną , notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy **Jastrzębowskiego 24 w Warszawie** stawili się:-----

1. **Robert Paweł WRÓBEL**, PESEL: 80063012239, adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1, legitymujący się dowodem osobistym CAF 440205, działający **w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą „APM Osiedle Ludwinów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 1132656962, REGON: 140866188, wpisanej pod numerem **KRS 0000269104** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy - jako Pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym **Repertorium A nr /2018** sporządzonym dnia __.__.2018 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie, -----

2. -----

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

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

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

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

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Strony oświadczają, że:-----

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży: -----

1. Lokalu Mieszkalnego nr __, o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku. -----

2. Ogródka znajdującego się przy Budynku, o powierzchni __ m².-----

3. Podjazdu znajdującego się przy Budynku o powierzchni __ m². -----

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 udziału w **Działce Drogowej (udział 1/16 części):**

1,00 zł + 23% VAT (0,23 zł) = 1,23 zł

Słownie złotych: jeden złoty 23/100 groszy

RAZEM: 1,23 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__.__.2018	__.	Strona 1 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

PREAMBUŁA

- I. Wykonawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Gawota, oznaczonej w dniu zawarcia Umowy geodezyjnie w obrębie 146513_8.0922.4/7 jako działki ewidencyjne nr 4/7 o obszarze 0,1195 ha, nr 4/8 o obszarze 0,0709 ha, nr 4/9 o obszarze 0,07 ha, nr 4/10 o obszarze 0,07 ha, nr 4/11 o obszarze 0,0905 ha, nr 4/12 o obszarze 0,092 ha, nr 4/13 o obszarze 0,07 ha, nr 4/14 o obszarze 0,07 ha, oraz 4/15 o obszarze 0,0719 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA2M/00035432/2** (dalej: „**Nieruchomość**”).

W księdze wieczystej Nr **WA2M/00035432/2**:

- 1) w dziale III wpisana jest na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o. nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu o szer. 1,5 m celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej i złącza kablowego, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. W celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudową złącza kablowego, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywaniu nasadzeń na tym pasie gruntu;
- 2) w dziale III wpisana jest na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości objętej niniejszą k.w. sieci gazowej w pasie gruntu o szer. 1 metra oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączeniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych, a ponadto na prawie wykonywania wykopów i przekopów przez w/w nieruchomość w w/w celach;
- 3) w dziale III wpisana jest na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00038134/4 nieodpłatna i ustanowiona na czas oznaczony do dnia 29-04-2016r, służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu w pasie gruntu o szerokości 1,5m przy zachodniej granicy nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej;
- 4) w dziale IV nie ma wpisów oraz ujawniona jest wzmianka nr _____ z dnia _____ maja 2018 roku dotycząca wniosku Dewelopera 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) zabezpieczającej: spłatę kwoty głównej, odsetek (w tym od zadłużenia przeterminowanego), opłat i prowizji, kosztów postępowania, świadczeń ubocznych, zwrot kosztów poniesionych przez PLUS Bank S.A. w imieniu Dewelopera, z tytułu umowy kredytu odnawialnego obrotowego w rachunku kredytowym nr 700025321711 z dnia 19 kwietnia 2018 roku zawartej pomiędzy PLUS Bank S.A. a Deweloperem

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

- II. Wykonawca zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z ogródkiem 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 (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów) nr 104/D/17 z dnia 12 kwietnia 2017 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (siedmiu budynków dwulokalowych i jednego budynku jednolokalowego), kategoria obiektów – I, wraz z zabudową małej architektury, dojeżdż i podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 2 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

odwodnienia na terenie działek ew. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/13, 4/14, 4/15 oraz na części działek 4/11, 4/12 z obrębu 1-09-22, położonych przy ul. Gawota w Warszawie.

- IV. Deweloper uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 126/D/17 z dnia 15 maja 2017 roku (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów) nr 104/D/17 z dnia 12 kwietnia 2017 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia do zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Gawota w Warszawie na terenie działki ew. nr 4/7 i części działki ew. nr 1/2 z obrębu 1-09-22 położonych przy ul. Gawota.
- V. Deweloper oświadcza, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej, stanowiącego treść Uchwały Nr XC/2663/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 września 2010 roku, i) część działki nr 4/7 przeznaczona jest pod poszerzenie drogi publicznej ul. Gawota, a dokonanie jej dalszego podziału geodezyjnego w przedmiotowy sposób, spowoduje na mocy art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przejście na własność Miasta st. Warszawy części działki przeznaczonej pod drogę publiczną, ii) część działki 4/11 o powierzchni około 126 m² i część działki 4/12 o powierzchni około 215 m² przeznaczona jest pod ciąg pieszy oznaczony symbolem 3KP.
- VI. Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej, stanowiącego treść Uchwały Nr XC/2663/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 września 2010 roku. Zgodnie z Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2011r. Nr 128, poz. 4086, z późn. zm) Nieruchomość położona jest na terenie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im Fryderyka Chopina w Warszawie.
- VII. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VIII. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu [] r. prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 6 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonej dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, v) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.
- IX. Wykonawca oświadcza, iż stosuje środki ochrony, o których mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. prowadzi Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

Z tych względów Strony zawarły następującą Umowę.

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 3 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 1.1 **„Budynek”** oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3A do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji.
- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów) nr 104/D/17 z dnia 12 kwietnia 2017 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (siedmiu budynków dwulokalowych i jednego budynku jednolokalowego), kategoria obiektów – I, wraz z zabudową małej architektury, dojazd i podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia na terenie działek ew. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/13, 4/14, 4/15 oraz na części działek 4/11, 4/12 z obrębem 1-09-22, położonych przy ul. Gawota w Warszawie, ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 126/D/17 z dnia 15 maja 2017 roku (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów) nr 104/D/17 z dnia 12 kwietnia 2017 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia do zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Gawota w Warszawie na terenie działki ew. nr 4/7 i części działki ew. nr 1/2 z obrębem 1-09-22 położonych przy ul. Gawota oraz inne decyzje, na podstawie których zatwierdzono zamienne projekty budowlane i zezwolono na realizację Inwestycji.
- 1.4 **„Dokumentacja”** oznacza 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 **„Działka”** oznacza teren w granicy działki nr _____, o łącznej powierzchni _____ m², na której Wykonawca zamierza zrealizować Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załączniki nr 3 i 3A do Umowy.
- 1.6 **„Działka Drogowa”** oznacza teren działki nr 4/7 o łącznej powierzchni 0,1195 ha, na której Wykonawca zamierza zrealizować drogę wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia dla Inwestycji.
- 1.7 **„Przedsięwzięcie deweloperskie”** lub **„Inwestycja”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji zgodnie z Decyzją zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (siedmiu budynków dwulokalowych i jednego budynku jednolokalowego), kategoria obiektów – I, wraz z zabudową małej architektury, dojazd i podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia, na Nieruchomości przy ulicy Gawoty w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „Ludwinów” stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 1.8 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku wraz z garażem w standardzie wykończenia zgodnym z Załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy, którego dokładny opis jest zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
- 1.9 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły, z uwzględnieniem ewentualnych zmian wynikających z późniejszych podziałów.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 4 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 1.10 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działkę oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działce, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.11 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.12 **„Rachunek Powierniczy”** oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w pkt 11 Umowy.
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.14 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.15 **„Ogródek i Podjazd”** oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej ogródek i podjazd 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 jedn.: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 ze zm.).
- 1.17 **„Umowa Przyrzeczona”** oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi, w tym udziałem w Działce oraz akt notarialny – umowę sprzedaży udziału w Działce Drogowej.
- 1.18 **„Ustawa o ochronie praw nabywcy”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377).
- 1.19 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałami w Działce Drogowej.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny

- 2.1.1. Wykonawca zobowiązuje się do wybudowania na Działce Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia prawa jego własności wraz z udziałem w Działce oraz Działce Drogowej na Nabywcę.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi tj. udziałem w Działce w wysokości **1/16**, która to Działka zostanie wyodrębniona do oddzielnej księgi wieczystej,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__._.2018	__._	Strona 5 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

oraz (ii) Umowy Przynależnej, na mocy której Wykonawca sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy udział w Działce Drogowej w wysokości **1/16** za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przynależnej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.

- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączne korzystanie z Ogródka i Podjazdu, znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali, do których to lokali będą one przylegać realizowanego w ramach Inwestycji i ich następców prawnych. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Ogródka i Podjazdu, 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.
- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działki i 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 Kupujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2.
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji, Wykonawca miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni nie sprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego Kupującego.

2.2. Finansowanie

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że finansuje budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez Plus Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bank”) na podstawie: umowy kredytu odnawialnego obrotowego w rachunku kredytowym zawartej w dniu 19 kwietnia 2018 roku (zwanej dalej „Umową Kredytu”) pomiędzy Wykonawcą i Bankiem.

W celu zabezpieczenia wierzycelności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytu, Wykonawca złożył oświadczenie o ustanowieniu na Nieruchomości umownej hipoteki do kwoty 10.695.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100) na rzecz Banku (dalej „Hipoteka”), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00035432/2 ujawniona jest wzmianka nr _____ z dnia _____ maja 2018 roku dotycząca wniosku Dewelopera o wpis Hipoteki w dziale IV tej księgi wieczystej.

- 2.2.2. Wykonawca oświadcza, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została ona ustanowiona, jednakże łącznie do kwoty nie wyższej niż 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.
- 2.2.3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 6 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi i udziałem w Działce Drogowej, zgodnie z postanowieniami Umowy bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego 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) na Rachunek Powierniczy.

- 2.2.4. Wykonawca w przypadku nie wykreślenia Hipoteki zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej przedstawić pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Działki, Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi oraz udziału w Działce Drogowej bez żadnych obciążeń hipotecznych, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dnia zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej pod warunkiem dokonania przez Kupującego 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) na Rachunek Powierniczy.
- 2.2.5. Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na Bank na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Wykonawcy przez Bank oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego Wykonawcy przez inną niż Bank instytucję finansową.
- 2.2.6. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Kupującego i Wykonawcy, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku ani sporów wynikających z odpowiedzialności Wykonawcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez strony na podstawie Umowy oraz Kupujący zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank.
- 2.2.7. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.
- 2.2.8. Wykonawca oświadcza, że może finansować budowę Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż pozyskany zgodnie z artykułem 2.2.1 z czym wiązać się może konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipotekami na Nieruchomości innymi niż Hipoteki albo zmianą wysokości obecnych Hipotek, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. Przy czym sumy, do których zostaną ustanowione hipoteki na Nieruchomości w żadnym przypadku nie będą łącznie przewyższać kwoty 15.000.000,00 zł, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Wykonawca zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia Umowy Przynależonej przedstawić pismo banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi i udziału w Działce Drogowej, 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) na Rachunek Powierniczy. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na bank, który będzie finansował Inwestycję, na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 7 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową.

- 2.2.9. Wykonawca oświadcza, że zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Bank zobowiązał się wobec Wykonawcy, 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.

2.3. Realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego

- 2.4.3. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości w celu realizacji Inwestycji, w tym także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek. Ponadto nabywcy oświadczają, że zapoznali się z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której zostanie zrealizowany ich Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, które akceptują.
- 2.4.4. Nabywcy przyjmują do wiadomości, iż Inwestycja będzie realizowana etapami; w pierwszym etapie będą realizowane cztery budynki na działkach nr 4/8, nr 4/9, nr 4/14 i nr 4/15, w kolejnym etapie będą realizowane pozostałe budynki na działkach nr 4/10, nr 4/11, nr 4/12 i 4/13, bądź w inny sposób określony przez Dewelopera. Termin i sposób wykonania kolejnych etapów Inwestycji pozostaje w wyłącznej dyspozycji Dewelopera, a Nabywcy nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.
- 2.4.5. Nabywcy przyjmują do wiadomości i wyrażają bezwarunkową zgodę na to, że na niesprzedanej części Nieruchomości będą mogły być prowadzone prace budowlane pozostałych etapów Inwestycji oraz, że będzie ona mogła stanowić zaplecze budowy dla wyżej wymienionych prac budowlanych, co może się wiązać z nadmiernym hałasem i uciążliwościami w korzystaniu z Działki i Działki Drogowej. Ponadto w związku z tym, że na niesprzedanej części Nieruchomości będą mogły być prowadzone prace budowlane pozostałych etapów Inwestycji Nabywcy przyjmują do wiadomości i wyrażają bezwarunkową zgodę na to, że Działka Drogowa zostanie do czasu zakończenia Inwestycji tymczasowo urządzona. Tym samym Nabywcy zrzekają się jakichkolwiek roszczeń wobec Dewelopera i jego następców prawnych związanych z opisanymi wyżej okolicznościami.
- 2.4.6. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani, że Działka Drogowa znajdują się częściowo w pasie planowanym pod poszerzenie drogi publicznej ul. Gawota, w związku z czym wraz z dokonaniem i zatwierdzeniem podziału Działki Drogowej, w sposób przewidziany Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej, stanowiącego treść Uchwały Nr XC/2663/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 września 2010 roku, na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami działka planowana pod poszerzenie drogi publicznej przejdzie na własność Miasta st. Warszawy. Tym samym Nabywcy zrzekają się jakichkolwiek roszczeń wobec Dewelopera i jego następców prawnych związanych z opisanymi wyżej okolicznościami.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 8 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 2.4.7. Dostęp Działki do drogi publicznej zostanie zapewniony poprzez Działkę Drogową, która będzie stanowiła współwłasność wszystkich właścicieli pozostałych działek, wchodzących obecnie w skład Nieruchomości.
- 2.4.8. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji, Wykonawca korzystał bez żadnych ograniczeń z Działki Drogowej w celu realizacji dalszych budynków na Nieruchomości, oraz sprzedaży lokali, w tym poprzez przechód i przejazd ciężkich pojazdów i sprzętów budowlanych, dostawców, wszystkich osób wykonujących prace budowlane właściwych organów, służb, a także przez osoby zainteresowane zakupem pozostałych lokali i budynków na Nieruchomości.
- 2.4.9. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie Nieruchomości, nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w tym Działki i Działki Drogowej, 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 Inwestycji oraz nieruchomości sąsiednich na potrzeby korzystania z elementów niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia nabywcy udzielają swej nieodwołalnej zgody, a ponadto zobowiązują się udzielić nabywcy stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.
- 2.4.10. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działki i Działki Drogowej 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 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, 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 na Budynku (Nieruchomości Wspólnej) i na Działce Drogowej reklamy (urządzenia oświetleniowego) oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia, c) podmiotu zapewniającego właściwą eksploatację rowu melioracyjnego znajdującego się na działkach nr 4/11 i nr 4/12 oraz d) na rzecz każdego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00038134/4 służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu w pasie gruntu o szerokości 1,5m przy zachodniej granicy Nieruchomości. .
- 2.4.11. Nabywcy oświadczają, że wyrażają zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.10., 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 zobowiązują się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym w szczególności w odniesieniu do wskazanych powyżej postępowań dotyczących budowy pozostałych etapów Inwestycji oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 9 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

2.4.12. Deweloper oświadcza, że:

- a) 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;
- b) Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał decyzję nr 170/017 z dnia 21 sierpnia 2017r., w której zezwolił Wykonawcy na usunięcie z terenu Nieruchomości drzew i krzewów. Ponadto ww. organ uzależnił powyższe zezwolenie od wykonania nasadzeń zastępczych i odroczył termin uiszczenia opłaty za usunięcie drzew i krzewów na okres 3 lat od dnia upływu terminu wskazanego w zezwoleniu na wykonanie nasadzeń zastępczych. Wykonawca dokona na Nieruchomości nasadzeń zastępczych drzew i krzewów zgodnie z uzyskaną ww. decyzją o wycince drzew i krzewów. Zgodnie z art. 84 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie przyrody, jeżeli posadzone drzewa lub krzewy zachowały żywotność po upływie okresu, o którym mowa w zezwoleniu na wycinkę, lub nie zachowały żywotności z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości, należność z tytułu ustalonej opłaty za usunięcie drzew lub krzewów podlega umorzeniu. Jeżeli posadzone drzewa lub krzewy, albo część z nich, nie zachowały żywotności po upływie okresu, o którym mowa w powyższym zezwoleniu, z przyczyn zależnych od posiadacza nieruchomości, naliczona opłata jest przeliczana w sposób proporcjonalny do liczby drzew lub powierzchni krzewów, które nie zachowały żywotności. Kupujący zobowiązuje się do dokonywania pielęgnacji nasadzeń zastępczych, w celu zachowania ich żywotności. W przypadku, gdyby nasadzenia zastępcze nie zachowały żywotności po upływie okresu, o którym mowa w powyższym zezwoleniu Kupujący zobowiązuje się ponieść opłatę za usunięcie drzew i krzewów w sposób proporcjonalny do liczby drzew i krzewów, które nie zachowały żywotności.
- c) Deweloper zawarł w dniu 12 sierpnia 2008 roku z firmą J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Żąbkach (dalej: „JWCH”) Porozumienie, na podstawie którego JW. zrealizowała na działkach ewidencyjnych nr 17/1, 17/2 i 17/6 z obrębu 1-09-20 położonych przy ul. Gawota i Ludwinowskiej (dalej „Nieruchomość JWCH) kanalizację sanitarną wraz z przepompownią (dalej „Kanalizacja JWCH”) i wyraziła zgodę na odpłatne włączenie się Inwestycji do Kanalizacji JWCH. Deweloper zapłacił JWCH za włączenie się Inwestycji do Kanalizacji JWCH. Spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. (dalej: „MPWiK”) nie sprzeciwiła się na włączenie Inwestycji do Kanalizacji JWCH jako rozwiązanie tymczasowe do czasu zrealizowania przez MPWiK docelowego układu kanalizacji sanitarnej w ul. Gawota. Kanalizacja sanitarna na terenie Inwestycji została zaprojektowana w taki sposób, aby móc w przyszłości włączyć ją do docelowej kanalizacji sanitarnej w ul. Gawota. W przypadku przeniesienia na rzecz Nabywcy własności przedmiotu Umowy i po wybudowaniu docelowej kanalizacji sanitarnej w ul. Gawota Nabywca zobowiązuje się do przełączenia na koszt własny do ww. kanalizacji. Ponadto zgodnie z ww. Porozumieniem Deweloper zobowiązał się, : i) że do czasu przekazania Kanalizacji JWCH na rzecz MPWiK, lecz nie później niż do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej na terenie Inwestycji, będzie odpowiedzialny za dokonywanie i ponoszenie kosztów utrzymania, konserwacji, remontów i usunięcia awarii ciągów kanalizacyjnych, jakie zostaną zbudowane na terenie Nieruchomości i Nieruchomości JWCH, na odcinku do miejsca przyłączenia tych ciągów do Kanalizacji JWCH; ii) że do czasu przekazania Kanalizacji JWCH na rzecz MPWiK, lecz nie później niż do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej na terenie Inwestycji, Deweloper będzie ponosił koszty utrzymania, eksploatacji konserwacji, remontów i usunięcia awarii oraz bieżącego utrzymania Kanalizacji JWCH proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej mieszkań Inwestycji w sumarycznej powierzchni użytkowej mieszkań Inwestycji i inwestycji zrealizowanej przez JWCH na Nieruchomości JWCH, na podstawie faktur VAT wystawionych przez podmioty dokonujące czynności związanych z utrzymaniem, eksploatacją konserwacją, remontami i usuwaniem awarii oraz bieżącym utrzymaniem Kanalizacji JWCH; iii) że do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej na terenie Inwestycji do ponoszenia na rzecz MPWiK kosztów związanych z odprowadzaniem ścieków

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 10 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

sanitarnych w ilości określonej na podstawie zużycia wody odczytanej ze wskaźników wynikających z odczytu wodomierzy; iv) do zaprojektowania i zamontowania przepływomierza na przewodzie kanalizacyjnym odprowadzającym ścieki z Inwestycji oraz do zapewnienia dostępu przedstawicielom JWCH oraz jego następcom prawnym celem kontroli ilości odprowadzanych ścieków. W związku z powyższym Deweloper ustanowi w formie aktu notarialnego na rzecz JWCH oraz jego następców prawnych nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność uprawnioną: każdorazowego właściciela lub współwłaściciela Nieruchomości JWCH do wstępu, przechodu, przejazdu i korzystania z Nieruchomości, w sposób nieutrudniający normalnego korzystania z nieruchomości z ograniczeniem do terenu, w zakresie niezbędnym do odczytu z przepływomierza ścieków; v) na pokrycie kosztów o których mowa powyżej tj. (w paragrafie 4 ust. 2 oraz ust. 3 Porozumienia) Deweloper oraz JWCH a w przyszłości ich następcy prawni na terenie Nieruchomości oraz Nieruchomości JWCH będą dokonywać wpłat zaliczek w wysokości określonej przez Wspólnotę. Zaliczki będą płatne do dnia 10 każdego miesiąca. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do realizacji postanowień oraz zasad wynikających z tego Porozumienia.

- d) Na terenie działek nr 4/11 i nr 4/12 znajduje się rów melioracyjny PS-6, będący urządzeniem melioracji szczegółowej, który musi być bezwzględnie zachowany. Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych oraz utrzymanie wód zostało określone w przepisach Prawa wodnego. Do rowu melioracyjnego należy zapewnić dostęp służbom eksploatacyjnym.
- e) Teren o szerokości 1,5 m przy zachodniej granicy działek nr 4/8, nr 4/9, nr 4/10 i nr 4/11 jest użytkowany jako przejście i przejazd przez właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00038134/4.

2.4.13. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykule 2.3.12., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera lub inne uprawnione podmioty nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązują się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym zakresie.

2.5. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

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

2.6. Przetwarzanie danych osobowych

2.6.1. Kupujący oświadcza że został poinformowany, iż:

- a) Administratorem jego danych osobowych jest „APM Osiedle Ludwinów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), KRS 0000269104, NIP: 1132656962, REGON: 140866188,
- b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - i. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a od dnia 25 maja 2018 r. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., a w związku z koniecznością zawarcia przez Wykonawcę Umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a od dnia 25 maja 2018 r. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w zw. z art. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 11 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1468 ze zm.),

- ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy,(a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyrzczonej) na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 5) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a od dnia 25 maja 2018 r. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.(prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
- iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a od dnia 25 maja 2018 r. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395),

2.6.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną.

2.6.3. Dane osobowe Kupujących są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom kategoriom odbiorców:

- a) Bankom w związku z finansowaniem budowy, oraz prowadzeniem Rachunku Powierniczego,
- b) Podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Wykonawcą przy realizacji inwestycji),
- c) Podmiotom którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną,
- d) Notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz umowy przyrzczonej,
- e) Dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.

2.6.4. Dane Kupujących są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:

- a) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret i-ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz umowy przyrzczonej w przypadku jej zawarcia) określonej przepisami kodeksu cywilnego.
- b) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Wykonawcy.
- c) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.2 przez okres pozostawiania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.

2.6.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.5.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a po 25 maja 2018r. także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.

2.6.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.

2.6.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń Administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.

2.6.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: **rodo@apm-development.pl** z dopiskiem „Dane osobowe”.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 12 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Budynku, Lokalu Mieszkalnego oraz Ogródka i Podjazdu określone jest w Załączniku nr 3 i Załączniku nr 3A do Umowy.
- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 2 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 2 do Umowy, jako standard wykończenia.
- 3.3. Kupujący ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w Załączniku 5 do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy.
- 3.4. Wykonawca oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o, VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Wykonawca oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.
- 3.5. Wykonawca oświadcza, że w oknach lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (na parterze) przewiduje się miejsca na montaż rolet zewnętrznych, celem umożliwienia Kupującemu montażu rolet zewnętrznych (Kupujący dokonuje montażu rolet zewnętrznych na własny koszt). Montaż przez Kupującego rolet zewnętrznych (w tym ich typ i kolor) wymaga pisemnej zgody Dewelopera. W przypadku montażu przez Kupującego rolet zewnętrznych bez uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera, Kupujący może zostać zobowiązany przez Dewelopera do demontażu tych rolet na swój koszt, na co Kupujący wyraża zgodę.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane Budynku, w którym będzie usytuowany Lokal Mieszkalny zostały rozpoczęte w dniu **19 czerwca 2017 roku** i , zostaną zakończone do dnia 31 maja 2019 roku , co zgodnie z uzgodnieniami Stron Umowy 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 Kupującego zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Wykonawca zawiadomi Kupującego w ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadając będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia Kupującemu powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego.

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY

- 5.1. Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 13 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 5.2. 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 zamówionych przez Kupującego na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzonych przez strony w aneksie do Umowy, to Wykonawca i Kupujący podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal Mieszkalny został wybudowany zgodnie z Umową.
- 5.4. Za zgodą stron usterki nie będą powodowały opóźnień podpisania protokołu, pod warunkiem, że Wykonawca uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz że zostaną one usunięte przez Wykonawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub w innym uzgodnionym terminie wskazanym wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia usterek będzie uwzględniał konieczność sprowadzenia niezbędnej części zamiennej, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót, a także dłuższy okres ich wykonywania ze względu na technologię robót.
- 5.5. Jeżeli Lokal Mieszkalny nie zostanie zatwierdzony w czasie pierwszego Odbioru Technicznego, to strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. Odnośnie drugiego Odbioru mają zastosowanie postanowienia artykułów 5.1, 5.2 i 5.3.
- 5.6. Wykonawca jest obowiązany ustosunkować się do protokołu oględzin wskazującego powody odmowy Odbioru Technicznego w terminie 14 dni od dnia jego podpisania, w szczególności w zakresie uznania albo odmowy uznania usterek oraz doręczyć Kupującemu stosowne oświadczenie.
- 5.7. Jeżeli Kupujący lub upoważniony przedstawiciel wyznaczony przez Kupującego będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Kupujący został powiadomiony zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy, to Wykonawca wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Kupujący lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawia się na drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2.
- 5.8. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmianki zatwierdzające przyjęcie przez Kupującego Udziału w Działce Drogowej.

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej i ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy, potwierdzone aneksem do Umowy,
 - po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 2.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - po uzyskaniu przez Kupującego ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 14 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaze Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.
- 6.3. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Art. 5.1, 5.5 i 5.6. oraz 5.7 stosuje się odpowiednio.
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez nabywców do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. Wykonawca wskaże nabywcom miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Kupujący ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.
- 6.6. Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku, poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.
- 6.7. Kupujący nie jest uprawniony do:
- 6.7.1 umieszczania w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, wykładzin, ścian, elementów wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także
- 6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości.

ARTYKUŁ 7 NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA

- 7.1. Kupujący wyraża zgodę, że do czasu sprzedaży wszystkich lokali w Budynku zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Wykonawca. Wykonawca może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. Jednocześnie Strony ustalają, iż do czasu zakończenia Inwestycji Wykonawca będzie sprawował zarząd Działka Drogową.
- 7.2. Kupujący zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 15 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony, kosztów działania zarządcy 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.

- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz zarządu i utrzymania Działki Drogowej, określone zostaną przez Wykonawcę na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały wszystkich współwłaścicieli Działki, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną oraz Działki Drogowej ustalone przez Wykonawcę do czasu ich uchwalenia przez wszystkich współwłaścicieli Działki nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku oraz Działki Drogowej na rynku warszawskim. Udział Kupującego w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego i udziału w Działce Drogowej.
- 7.4. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wykonawcy lub na inne konto wskazane przez Wykonawcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe.

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 Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi nabywców na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przymierzonej.
- 8.2. Umowy Przymierzone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **31 stycznia 2020 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przymierzonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przymierzonych. Zawarcie Umów Przymierzonych nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przymierzonych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej kwoty ceny uzgodnionej przez strony w aneksie do Umowy za modyfikacje wprowadzone na zamówienie Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy.

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującym przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 16 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

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

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Wykonawcę Lokalu Mieszkalnego zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej oraz Działki Drogowej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w Załączniku 2 do Umowy.
- 10.3. Wykonawca ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w Załączniku nr 1 do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a 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.
- 10.4. W razie gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w Załączniku nr 1 do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 17 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

12.2.3 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.

- 10.5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Ogródka i Podjazdu zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Ogródka i Podjazdu może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997.**, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego, czy pomieszczenia gospodarczego określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.
- 10.7. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Ogródka i Podjazdu, czy pomieszczenia gospodarczego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z winy Wykonawcy, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5 niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w terminie wyznaczonym w artykule 12.2.5. oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie Lokalu Mieszkalnego, Ogródka i Podjazdu o powierzchni i za cenę ustaloną zgodnie z przeprowadzoną korektą.
- 10.8. Zmiana przez Kupującego układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym w stosunku do projektu budowlanego skutkująca zmianą powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy nie skutkuje zmianą ceny, jeżeli Kupujący po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany.
- 10.9. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawcy przysługiwać będą odsetki ustawowe od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kolejne wpłaty dokonywane przez Kupującego zaliczone będą w pierwszej

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 18 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

kolejności na pokrycie kwoty odsetek naliczonych od wcześniejszych zaległości. Kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.

- 11.3. Płatność ceny za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonana w terminie określonym w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy oraz co do ceny.
- 11.4. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr 300025407694 z dnia 22 maja 2018 roku (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Wykonawcę z Plus Bank S.A., który prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 57 1680 1248 0000 3000 2540 7694 , na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”).
- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za Lokal Mieszkalny i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy oraz z tytułu ceny za udział w Działce Drogowej będą dokonywane przez Nabywcę **wyłącznie** na Rachunek Powierniczy, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny rachunek bankowy o numerze:** Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.
- 11.7. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
- 11.8. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:
- niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Plus Bank S.A.;
 - niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wypłat z Rachunku Powierniczego.
- 11.9. Deweloper niniejszym informuje, że w zakresie niezbędnym do realizacji celów Umowy OMRP oraz związanych z obsługą mieszkaniowych rachunków powierniczych, na zasadach określonych w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Plus Bank S.A. będzie przetwarzał dane osobowe Kupującego. Kupujący niniejszym wyraża zgodę i upoważnia Plus Bank S.A. do przetwarzania danych osobowych Kupującego, w tym informacji objętych tajemnicą bankową, w zakresie opisanym w zdaniu poprzedzającym.
- 11.10. Środki wpłacone na Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
- 11.11. Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym na rzecz Wykonawcy będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP. Kwota środków pieniężnych wypłacana Wykonawcy na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców % ceny nabycia przez

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 19 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej i zawartej w oświadczeniu, odpowiadającego procentowi kosztów realizacji danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego (zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego).

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 stycznia 2021 roku** w następujących przypadkach:

12.1.1. Jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty) przez okres przekraczający 14 dni od dnia wymagalności płatności stosownej kwoty, to Wykonawca będzie miał prawo doręczyć Kupującemu zawiadomienie na piśmie, że odstąpi od niniejszej Umowy, jeżeli stosowna kwota nie zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany w artykule 11.6 w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.3. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się u notariusza celem zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

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:

12.2.1. W przypadku, o którym mowa w art. 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;

12.2.2. W przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;

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

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 20 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 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 wpływ 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 doręzonego 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.
- 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 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,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 21 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

b) zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.

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 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.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.

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

Jeżeli do Dewelopera:

**„APM Osiedle Ludwinów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”
Spółka komandytowo akcyjna
ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa**

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

13.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony listem poleconym o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną.

13.4. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym.

13.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.

13.6. Deweloper oświadcza, że w przyszłości dopuszcza przeprowadzenie procesu zmiany formy prawnej, tj. przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, przy czym zmiana taka nie będzie się wiązała dla Nabywcy z jakimikolwiek kosztami. W przypadku dokonania powyższego przekształcenia, Deweloper poinformuje Nabywcę o tym fakcie. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższe.

13.7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.

13.8. Załączniki są integralną częścią Umowy:
Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”;
Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”;
Załącznik nr 3 – „Koncepcja „Osiedla Ludwinów”;
Załącznik nr 3A – Lokalizacja Budynku
Załącznik nr 4 – „Wyciąg z Umowy OMRP”;
Załącznik nr 5 – „Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich”;
Załącznik nr 6 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami;
Załącznik nr 7- Oświadczenie o zawarciu Umowy Deweloperskiej;
Załącznik nr 8 - Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 22 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

- 13.9. Czyniąc zadość obowiązkom informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (j.t.Dz.U.2014.827) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
- koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniosą Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t.Dz.U.2013.237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.Dz.U.2014.1025) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyrażają zgodę,
 - Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilny oraz zgodnie z zapisami paragrafu 9 Umowy,
 - połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzystają Kupujący.
- 13.10. Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 626⁴ § 1 kodeksu postępowania cywilnego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), którą notariusz pobiera od wnioskodawcy i uczestnika postępowania oraz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.). Na żądanie strony niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej nr **WA2M/** wpisu związanego z tą czynnością, to jest wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.): roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr _____ i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz Wnioskodawcy. -----
- 13.11. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.).
- 13.12. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017r., poz.1150).-----
- 13.13. Koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem wynoszą:-----
- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 15a) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) w kwocie --- zł
 - 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017r., poz. 1221) w kwocie ----- zł
 - opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r., poz. 623 ze zm.) w kwocie----- 150,00 zł
- Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. -----
- Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 23 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

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:

1. Lokalu Mieszkalnego nr __, o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku.
2. Ogródka znajdującego się przy Budynku, o powierzchni __ m².
3. Podjazdu znajdującego się przy Budynku o powierzchni __ m².

§3 CENA CAŁKOWITA

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

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

m ² x	=	0,00 zł	+	8% VAT	(0,00 zł) =	0,00 zł
------------------	---	---------	---	--------	---	---------	-----	---------

Słownie złotych:

2. Cenę udziału w **Działce Drogowej (udział 1/16 części):**

1,00 zł	+	23% VAT	(0,23 zł) =	1,23 zł
---------	---	---------	---	---------	-----	---------

Słownie złotych: *jeden złoty 23/100 groszy*

RAZEM: 1,23 zł

2. Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
3. Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram), przy czym w przypadku płatności:
 - 3.1. Pierwszej oraz ostatniej raty – nie później niż w terminie wskazanym w Harmonogramie;
 - 3.2. 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 ____/2018	____.2018	____	Strona 24 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

**§4
HARMONOGRAM WPŁAT**

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	15%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	25%	tj.:	0,00 zł
3.	wrzesień 2018 roku	<i>Stolarka okienna</i>	10%	tj.:	0,00 zł
4.	listopad 2018 roku	<i>Rozprowadzenie instalacji wewnętrznych</i>	20%	tj.:	0,00 zł
5.	styczeń 2019 roku	<i>Tynki wewnętrzne oraz posadzki</i>	10%	tj.:	0,00 zł
6.	kwiecień 2019 roku	<i>Stan deweloperski</i>	10%	tj.:	0,00 zł
7.	maj 2019 roku	<i>Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</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 ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 25 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

KONSTRUKCJA	
Konstrukcja budynku	<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
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Bloczki silikatowe
ELEWACJA , DACH	
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> • Elewacja w technologii lekkiej mokrej , płyty klinkierowe w parterze. • Elementy elewacji wentylowanej wykończone drewnem
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Dach pokryty blachą systemową • Okno wyłazowe w połaci • Rynny, rury spustowe - systemowe • Izolacja termiczna i akustyczna dachu
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> • Obróbki blacharskie okien - aluminiowe • Inne z blachy stalowej powlekanej
MIESZKANIA	
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane z bloczków silikatowych
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane z bloczków silikatowych
Tynki i okładziny wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany wewnętrzne i sufity w lokalach – tynki gipsowe wykonywane mechanicznie oraz zabudowy g/k malowane jednokrotnie
Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> • Podłoga – szlichta cementowa oddylatowana od ścian murowanych przekładką z izolacji akustycznej, przygotowana pod indywidualne wykończenie Klienta;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 26 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

Okna, drzwi balkonowe, drzwi do lokali mieszkalnych, brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Okna i drzwi balkonowe z PVC, kolor od wewnątrz i zewnątrz wg projektu wykonawczego • W parterze antywypożarzeniowe okucia oraz wzmocnione szyby P2 • Okno w połaci dachowej montowane z termoblokiem • Drzwi frontowe oraz wyjściowe do ogródka • Brama garażowa segmentowa ocieplona z napędem, sterowana pilotem
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi
INSTALACJE	
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna z rekuperacją • Kanał nawiewny i oddymiający do kominka
Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrzewanie podłogowe – lokalizacja wg projektu • Grzejniki kanałowe z nawiewem – lokalizacja wg projektu • Grzejniki płytowe drabinkowe wyposażone w głowice termostatyczne – lokalizacja wg projektu • Kocioł gazowa kondensacyjna CO/CWU z zasobnikiem • Układ pomiarowy gazu umieszczony w ogrodzeniu działki
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> • Podejścia od pionów do odbiorników w technologii PE w izolacji cieplnej pod posadzką w lokalu • Zestaw wodomierzowy w garażu • Punkt poboru wody w ogródku i garażu
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacji z PCV - wyprowadzenie podejść kanalizacyjnych z pionów
Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> • Kompletna instalacja elektryczna wraz z szafką bezpiecznikową i TT i bezpiecznikami • Dzwonek • Osprzęt elektryczny (gniazda/włączniki/sterowniki) z punktami instalacji teletechnicznej • Montaż dwóch kamer na segment, 2Mpix z okablowaniem z możliwością zainstalowania rejestratora • Instalacja odgromowa • Układ pomiarowy umieszczony w ogrodzeniu działki
Instalacja Teletechniczna	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca TSM – lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT wg projektu,
Domofon / wideodomofon	<ul style="list-style-type: none"> • System domofonowy • Moduły wywołania z klawiaturą i kamerą zainstalowane będą przy furtce wejściowej na osiedle • W mieszkaniach zamontowane słuchawki domofonowe • Możliwość opcjonalnej instalacji odbiornika wideodomofonowego w mieszkaniu klienta (za dopłatą).
TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> • Zespół zabudowy składa się z ośmiu budynków – 7 dwulokalowych oraz 1 jednolokalowego. Budynki zostały zaprojektowane jako wolnostojące dwukondygnacyjne. • Dojazd do działek za pośrednictwem drogi wewnętrznej w formie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 27 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

	<p>ciągu pieszo-jezdnego z podjazdami do budynków.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
Przyłącza	<p>Budynki będą wyposażone w:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne • Przyłącze energetyczne, • Przyłącze teletechniczne, • Przyłącze gazowe (C.O./C.W.U.)

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 28 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego nr __, o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku.
2. Ogródka znajdującego się przy Budynku, o powierzchni __ m².
3. Podjazdu znajdującego się przy Budynku o powierzchni __ m².

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 29 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 30 z 31

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	03.12.2018

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 31 z 31