

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr OL I ___/2019

Zawarta w Warszawie w dniu 2 października 2019 r. („Umowa”)

Pomiędzy:

„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, wpisana pod numerem KRS 0000269104 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy, reprezentowana przez pełnomocnika Roberta Wróbla uprawnionego do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa z dnia 1 października 2019 roku,

a

Imię i Nazwisko, córka **Imiona rodziców,**
zamieszkała: **ul. Marszałkowska 25; 00-900 Warszawa,**
legitymujący się dowodem osobistym: **AIH 032978,**
Numer PESEL: **03902713228,**
Numer NIP: **521-332-46-34,**

Imię i Nazwisko, córka **Imiona rodziców,**
zamieszkała: **ul. Marszałkowska 25; 00-900 Warszawa,**
legitymujący się dowodem osobistym: **AIH 032978,**
Numer PESEL: **03902713228,**
Numer NIP: **521-332-46-34,**

Wymieniona Spółka komandytowo – akcyjna 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.

Strony oświadczają, że niniejsza Umowa dotyczy zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego**, zlokalizowanego na piętrze **0 i 1** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdujący się w Budynku, zwany dalej „**Lokalem**”; rzut Lokalu stanowi Załącznik nr 3 do Umowy, przy którym to Lokalu znajdować się będzie ogródek oraz podjazd o łącznej powierzchni ___ m², co do których Nabywca będzie miał prawo wyłącznego korzystania,
- Pomieszczenia Gospodarczego** nr ____, **Pomieszczenia Technicznego** nr ___ i **Garażu** znajdujących się w Budynku, których łączna powierzchnia wynosi ___ m², zwanych dalej łącznie „**Pomieszczeniami Przynależnymi**”, które będą stanowić pomieszczenia przynależne do Lokalu; rzut obrazujący umiejscowienie Pomieszczeń Przynależnych stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

Cena Całkowita wynosi ___ zł (słownie: ___ złotych) brutto i obejmuje następujące elementy:

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

0,00 zł + 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

2. Cenę udziału w wysokości 1/15 w prawie własności Działki Drogowej:

10 000,00 zł + 23% VAT (2 300,00 zł) = 12 300,00 zł

Słownie złotych: dwanaście tysięcy trzysta złotych 00/100 groszy

RAZEM: 12 300,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I ___/2019	___/___/2019	___	Strona 1 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

PREAMBUŁA

- I. Wykonawca oświadcza, że 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 nr 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**”).
- Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej.
- II. 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 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.
- III. 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.
- IV. Wykonawca oświadcza, że na mocy decyzji nr IIOT/315/U/2019 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z dnia 4 września 2019 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (8 lokali mieszkalnych) wchodzących w skład zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej wraz z małą architekturą, dojazdami, podjazdami i ukształtowaniem terenu na działkach ewidencyjnych nr 4/8, 4/9, 4/14, 4/15 z obrębu 1-09-22 przy ul. Gawota 13B, 13C, 13D, 13E, 13N, 13P, 13R, 13S w Warszawie.
- 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 2 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.

Z tych względów Strony zawarły następującą Umowę.

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 **„Budynek”** oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3A do Umowy, w którym usytuowany jest Lokal Mieszkalny i który został 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, dojść 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 obrębu 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) 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.
- 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 zrealizował Budynek, w którym znajduje 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 realizuje drogę wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego, zjazdu, chodnika, podjazdów oraz ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia dla Inwestycji, z zastrzeżeniem, że możliwe jest dokonanie podziału tej działki w trybie postępowania administracyjnego na dwie działki w celu wydzielenia działki o powierzchni ok. 136 metrów kwadratowych, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu pod poszerzenie ulicy Gawota, która to działka przejdzie wskutek tego wydzielenia z mocy prawa na własność M. St. Warszawy – w takim wypadku Działkę Drogową będzie stanowić druga z powstałych z podziału działki nr 4/7 działek, o powierzchni ok. 1 059 metrów kwadratowych. Deweloper oświadcza, że na mocy ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IIOT/311/U/2019 z dnia 4 września 2019 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie części drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo – jezdnego: zjazdu, chodnika,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 3 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

części podjazdów oraz części ukształtowania terenu uwzględniającego powierzchniowy system odwodnienia – do zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie cz. dz. ew. nr 4/7 i cz. dz. 1/2 z obrębu 1-09-22 przy ul. Gawota w Warszawie.

- 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, dojść 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.
- 1.10 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działkę oraz części Budynku i urządzenia usytuowane 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 wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.12 **„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.
- 1.13 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.14 **„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.
- 1.15 **„Ustawa”** oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 ze zm.).
- 1.16 **„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 – przedwstępną umowę sprzedaży udziału w Działce Drogowej.
- 1.17 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 4 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny

- 2.1.1. Wykonawca oświadcza, że wybudował na Działce Budynek, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wykonawca zobowiązuje się do wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi na rzecz Nabywcy.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda go wraz z Prawami Związanymi Kupującemu za Cenę Całkowitą, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą. Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.
- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na wyłączne korzystanie z Ogródka i Podjazdu, znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali (oraz ich następców prawnych), do których to lokali będą one przylegać. 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.
- 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.
- 2.1.7. Wraz z zawarciem Umowy Przyrzeczonej opisanej w pkt 2.1.2 powyżej, Strony zobowiązują się do zawarcia dokumentowanej tym samym aktem notarialnym umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 1/15 w prawie własności Działki Drogowej za cenę sprzedaży 12.300,00 zł (dwanaście tysięcy trzysta złotych) brutto („Umowa Przedwstępna Sprzedaży Działki Drogowej”). Deweloper oświadcza, że do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej opisanej w pkt 2.1.2 powyżej, może dokonać sprzedaży Działki Drogowej na rzecz spółki pod firmą APM Lokale Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000805703 – i w takim przypadku Umowa Przedwstępna Sprzedaży Działki Drogowej zostanie zawarta przez Kupującego z wyżej wymienioną spółką pod firmą APM Lokale Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Deweloper gwarantuje, że w przypadku sprzedaży Działki Drogowej do spółki pod firmą APM Lokale Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka ta stawi się do zawarcia Umowy Przedwstępnej Sprzedaży Działki Drogowej z Kupującym na zasadach określonych w niniejszym punkcie.

2.2. Zwolnienie Hipoteki

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że finansował budowę Budynku m.in. ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez Plus Bank S.A. z siedzibą w

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 5 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 wiarygodności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytu, w dziale IV księgi wieczystej nr **WA2M/00035432/2** wpisana została hipoteka umowna do kwoty 10.695.000,00 złotych na rzecz PLUS Bank S.A. z siedzibą w Warszawie („Hipoteka”).

- 2.2.2. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić złożenie przed dniem zawarcia Umowy Przynależnej opisanej w pkt 2.1.2 powyżej we właściwym sądzie należycie opłaconego wniosku o wykreślenie Hipoteki, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w pkt 11.4. niniejszej Umowy.
- 2.2.3. Wykonawca w przypadku braku złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki zgodnie z pkt 2.2.2. powyżej, zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia Umowy Przynależnej opisanej w pkt 2.1.2. powyżej przedstawić pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Działki, Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez Hipoteki, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przynależnej, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w pkt 11.4. niniejszej Umowy.
- 2.2.4. 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.
- 2.2.5. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.

2.3. 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 został 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 zostały zrealizowane 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 6 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 znajduje 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 Przemysłowego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej, stanowiącej 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.
- 2.4.7. Dostęp Działki do drogi publicznej zostanie zapewniony poprzez Działkę Drogową, która docelowo będzie stanowiła współwłasność wszystkich właścicieli pozostałych działek, wchodzących obecnie w skład Nieruchomości. Do czasu sprzedaży udziału w Działce Drogowej na rzecz Kupującego, na Działce Drogowej zostanie ustanowiona odpowiednia służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdego z właścicieli Działki.
- 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 m.in. 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 7 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00038134/4 służebność gruntowa na czas nieoznaczony 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 niniejszym artykule 2.3, co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu niniejszej umowy, 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.

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 na Działce nie zachowały żywotności po upływie okresu na skutek braku ich pielęgnacji przez Kupującego, o którym mowa w powyższym zezwoleniu, Kupujący zobowiązuje się zwrócić Deweloperowi kwotę odpowiadającą opłacie 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 Ząbkach (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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 8 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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. 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 sanitarnych w ilości określonej na podstawie zużycia wody odczytanej ze wskazań 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 nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność uprawniającą: 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 Wspólnoty. 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 2.4.12., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera lub inne uprawnione podmioty nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu niniejszej umowy, 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 9 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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

2.5.1. 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. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
 - ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy, (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyręczonej) na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
 - iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395).

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

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

- a) Bankom w związku z finansowaniem budowy, oraz prowadzeniem Rachunku bankowego,
- 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 przyręczonej,
- e) Dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.

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

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

2.5.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.5.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 10 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.

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

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

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

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład 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. 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.
- 3.4. 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 Budynek jest objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie opisaną w pkt. IV preambuły. („**Data Zakończenia**”).

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 11 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

- 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, to Wykonawca i Kupujący podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal Mieszkalny został wybudowany zgodnie z Umową.
- 5.4. Za zgodą stron usterki nie będą powodowały opóźnienia podpisania protokołu, 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 stawią się na drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2.

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- a) po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej,
 - b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - e) po uzyskaniu przez Kupującego ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 12 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

- 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 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 13 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 utrzymaniem 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 ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w dniu 20 grudnia 2019 roku Wykonawca zawiadomi nabywców na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przymierzonej, o ile do tego dnia zostanie uiszczona przez Kupującego na rzecz Dewelopera Cena Całkowita.
- 8.2. Umowa Przymierzona w wykonaniu zawartej Umowy planowana jest do zawarcia najpóźniej do dnia **31 grudnia 2019 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, 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.
- 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 14 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

- 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, 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 12.2.2. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.2 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmował całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
- 10.5. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 15 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI

- 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 kolejności na pokrycie kwoty odsetek naliczonych od wcześniejszych zaległości. Kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.4. Płatność Ceny Całkowitej powinna nastąpić na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Dewelopera przez PLUS Bank S.A. o numerze **38 1680 1248 0000 3000 2532 1706**.
- 11.5. Kupujący, dokonując wpłat na rachunek bankowy 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.
- 11.6. 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.

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 11.4 w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.3. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przynależnej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 16 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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** w następujących przypadkach:

12.2.1. W przypadku, o którym mowa w art. 2.5 (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 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;

12.2.3. W przypadku nie zawarcia z winy Dewelopera w terminie określonym w pkt 8.2. powyżej Umowy Przynależnej;

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 pkt 12.2.1 oraz 12.2.2 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.

12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie pkt 12.2.3. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej powiększoną o kwotę równą 3% Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 jako kara umowna, 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.

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__.	Strona 17 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 pisemnej.
- 13.8. Załączniki są integralną częścią Umowy:
- 13.9. Czyniąc zadość obowiązkowi 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:
- 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 podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzystają Kupujący.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Spis załączników:

Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”;
 Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”;
 Załącznik nr 3 – „Koncepcja „Osiedla Ludwinów””;
 Załącznik nr 3A – Lokalizacja Budynku

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 18 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktur:

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

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego**, zlokalizowanego na piętrze **0 i 1** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdujący się w Budynku, zwany dalej „**Lokalem**”; rzut Lokalu stanowi Załącznik nr 3 do Umowy, przy którym to Lokalu znajdować się będzie ogródek oraz podjazd o łącznej powierzchni ___ m², co do których Nabywca będzie miał prawo wyłącznego korzystania,
- Pomieszczenia Gospodarczego** nr ___, **Pomieszczenia Technicznego** nr ___ i **Garażu** znajdujących się w Budynku, których łączna powierzchnia wynosi ___ m², zwanych dalej łącznie „**Pomieszczeniami Przynależnymi**”, które będą stanowić pomieszczenia przynależne do Lokalu; rzut obrazujący umiejscowienie Pomieszczeń Przynależnych stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

§3 CENA CAŁKOWITA

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

1. Cenę **Lokalu Mieszkalnego** wraz z udziałem w gruncie i w nieruchomości wspólnej:
0,00 zł + 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

2. Cenę **udziału w wysokości 1/15 w prawie własności Działki Drogowej**:
10 000,00 zł + 23% VAT (2 300,00 zł) = 12 300,00 zł

Słownie złotych: *dwanaście tysięcy trzysta złotych 00/100 groszy*

RAZEM: 12 300,00 zł

- Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy)
- Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram).

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I ___/2019	___ . ___ . 2019	___ . ___	Strona 19 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

**§4
HARMONOGRAM WPŁAT**

Lp.	Termin	Zdarzenie	%	Kwota
1.		kwoty wpłacone na poczet Ceny do dnia __.__.2019 r., w związku z umową rezerwacyjną nr OL I/REZ/LM __/2019	##### tj.:	0,00 zł
2.		w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy <i>Podpisanie Umowy</i>	##### tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%	0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	__-__-2019	__-__	Strona 20 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 ze styropianem wykończona wyprawą tynkarską oraz płytkami klinkierowymi 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"> • Parapety okienne - aluminiowe • Inne obróbki 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 na parterze – tynki gipsowe wykonywane mechanicznie • Na piętrze oraz części parteru sufity w g/k gruntowane na biało
Posadzki w lokalach	<ul style="list-style-type: none"> • Szlichta cementowa oddylatowana od ścian murowanych przekładką z izolacji akustycznej, przygotowana pod indywidualne wykończenie Klienta; • Pomieszczenie techniczne – podłoga wykończona gresem wraz z cokołem

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	__-__-2019	__-__	Strona 21 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

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 antywyważeniowe okucia oraz wzmocnione szyby P2 • Okno w połaci dachowej montowane z termoblokiem • Drzwi frontowe oraz wyjściowe do ogródka- atestowane • 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 • Drzwi do pomieszczenia technicznego stalowe
INSTALACJE	
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna z rekuperacją na części mieszkalnej • Grawitacyjna wentylacja garażu i pom. technicznego • 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 i drabinkowe wyposażone w głowice termostatyczne – lokalizacja wg projektu • Kotłownia 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"> • PCV - wyprowadzenie podejść kanalizacyjnych z pionów
Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> • Kompletna instalacja elektryczna wraz z szafką bezpiecznikową i teletechniczną • 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 jednolokalowy. Budynki zostały zaprojektowane jako wolnostojące dwukondygnacyjne.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.2019	__-__	Strona 22 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

	<ul style="list-style-type: none"> • Dojazd do działek za pośrednictwem drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego z podjazdami do budynków. • Działki zagospodarowane trawnikiem oraz istniejącym i projektowanym stanem zadrzewienia • Ogrodzenie między działkami panelowe 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 panelowe do 1,5 m • Dostęp dla mieszkańców do miejsca gromadzenia odpadów stałych w linii ogrodzenia od ul. Gawota
Przyłącza	<p>Budynki będą wyposażone w:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przyłącze wodociągowe • Przyłącze kanalizacji sanitarnej z przepompownią ścieków w drodze wewnętrznej, • Przyłącze energetyczne, • Przyłącze teletechniczne, • Przyłącze gazowe (C.O./C.W.U.)

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	__-__	Strona 23 z 24

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Ludwinów – ETAP I	OL/I	02.10.2019

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. **Lokalu Mieszkalnego**, zlokalizowanego na piętrze **0 i 1** oznaczonego numerem ____ o powierzchni użytkowej ____ m² znajdujący się w Budynku, zwany dalej „**Lokalem**”; przy którym to Lokalu znajdować się będzie ogródek oraz podjazd o łącznej powierzchni ____ m², co do których Nabywca będzie miał prawo wyłącznego korzystania,
2. **Pomieszczenia Gospodarczego** nr ____, **Pomieszczenia Technicznego** nr ____ i **Garażu** znajdujących się w Budynku, których łączna powierzchnia wynosi ____ m², zwanych dalej łącznie „**Pomieszczeniami Przynależnymi**”, które będą stanowić pomieszczenia przynależne do Lokalu.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	OL I __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 24 z 24