



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- oboje zamieszkali w ( - ) przy ulicy  
nr , -----  
w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwany również jako  
„Nabywca”; -----  
a ponadto w dalszej części niniejszego aktu notarialnego Deweloper  
i Nabywca zwani są łącznie „Stronami”, a indywidualnie „Stroną”.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, umocowanie Pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz Dewelopera – na podstawie opisanego pełnomocnictwa, zaś stany cywilne Nabywcy – na podstawie oświadczeń Stawających. -----

Stawający ad 2-3 oświadczają, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. -----

## **UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY**

### **§ 1. NIERUCHOMOŚĆ I OŚWIADCZENIA DEWELOPERA**

1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej działki gruntu, położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy Bluszczowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym **60/1**, w obrębie ewidencyjnym nr 0715, nazwa 3-07-15, o obszarze **0,1221 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr **WA6M/00002387/9**. -----

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: ----

- 1) w działach I-O i I-Sp wymienionej księgi wieczystej opisana nieruchomości oznaczona jako Bi – inne tereny zabudowane, oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 6 grudnia 2089 roku; -----
- 2) w dziale II wymienionej księgi wieczystej własność opisanej wyżej działki gruntu wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty tej działki gruntu i właściciel budynków wpisana jest spółka pod firmą Inwestycja III

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REPA ____/2020</b>	<b>____.2020</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 2 z 44</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

Marysin APM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 2485/2019, sporządzonym w dniu 28 maja 2019 roku przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie; -----

- 3) w dziale III wymienionej księgi wieczystej wpisane są: -----
- a) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314758, KRS: 0000146138) - o treści zgodnej z oświadczeniem o ustanowieniu służebności przesyłu, udokumentowanym aktem notarialnym Repertorium A nr 2477/2019, sporządzonym w dniu 28 maja 2019 roku przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie; -----
  - b) roszczenia wynikające z umów deweloperskich, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy; -----
- 4) w dziale IV wymienionej księgi wieczystej wpisane są -----
- a) hipoteka umowna łączna do sumy 47.908.590,00 zł (czterdzieści siedem milionów dziewięćset osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych) na rzecz spółki pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 141387142), tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku – na podstawie umowy kredytu Nr U0003331543897A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 27 marca 2019 roku oraz umowy kredytu Nr U0003331543897B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 27 marca 2019 roku; -----
  - b) roszczenia o ustanowienie hipotek umownych na rzecz spółki pod firmą PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Gdyni (REGON: 222181030) – na lokalach mieszkalnych oraz udziałach we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu), które zostaną wyodrębnione z przedmiotowej księgi wieczystej, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy i nie ma wpływu na prawa Nabywcy; -----

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że do wymienionej księgi wieczystej zostały złożone następujące wnioski: -----

- do działu III wnioski o wpis roszczeń wynikających z umów deweloperskich; --

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 3 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- do działu IV wnioski o wpis roszczeń o ustanowienie hipotek umownych na rzecz banków hipotecznych; -----  
przy czym wnioski te nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy i do chwili obecnej nie zostały rozpoznane przez Sąd. -----

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: ----

- Deweloper jest współużytkownikiem wieczystym działki gruntu, położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy Bluszczowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym **57/1**, w obrębie ewidencyjnym nr 0715, nazwa 3-07-15, o obszarze 0,1296 ha, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 6 grudnia 2089 roku, dla której to działki gruntu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA6M/00515799/9; -----
- Deweloper jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu, położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy Bluszczowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym **58/1**, w obrębie ewidencyjnym nr 0715, nazwa 3-07-15, o obszarze 0,1271 ha, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 6 grudnia 2089 roku oraz działki gruntu, położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy Bluszczowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym **59/1**, w obrębie ewidencyjnym nr 0715, nazwa 3-07-15, o obszarze 0,1246 ha, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 6 grudnia 2089 roku, dla których to działek gruntu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA6M/00515798/2. -----

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper oraz spółka pod firmą APM Lokale Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej pod firmą: „NIKA Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie), REGON: 144313747, NIP: 5242747314, KRS 0000805703 – jako użytkownicy wieczystości nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 57/1 – zamierzają znieść współużytkowanie wieczyste tej nieruchomości na drodze postępowania sądowego, wskutek czego planowane byłoby powstanie: -----

- działki o projektowanym nr 57/2 o projektowanej powierzchni 414,00 m<sup>2</sup> która miałaby być w użytkowaniu wieczystym osoby trzeciej oraz -----
- działki o projektowanym nr 57/3 o projektowanej powierzchni 882,00 m<sup>2</sup>, która byłaby w użytkowaniu wieczystym Dewelopera. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REPA ____/2020</b>	<b>____.2020</b>	<b>____</b>	<b>Strona 4 z 44</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

W takim przypadku w zakres nieruchomości wspólnej wchodzić będą działki o numerach ewidencyjnych: 58/1, 59/1, 60/1 oraz opisana wyżej działka o projektowanym numerze 57/3, zaznaczone na Załączniku Nr 9A do Umowy, których łączna powierzchnia wyniesie około 4.620,00 m<sup>2</sup>; -----

Jednocześnie Deweloper zastrzega, że numery projektowanych działek wynikających z podziału działki nr ewid. 57/1 mogą być inne, niż wskazane w niniejszej Umowie, jednak nie będzie to miało wpływu na treść niniejszej Umowy lub jej wykonanie. -----

W przypadku, gdy Deweloper odstąpi od planowanych powyżej czynności mających na celu podział działki o numerze ewidencyjnym 57/1, wówczas w zakres nieruchomości wspólnej wchodzić będą działki o numerach ewidencyjnych: 57/1, 58/1, 59/1 oraz 60/1, zaznaczone na Załączniku Nr 9B do Umowy, których łączna powierzchnia wyniesie około 5.034,00 m<sup>2</sup>. -----

Opisane powyżej działki nr ewid. 58/1, 59/1, część działki nr ewid. 57/1 oraz działka nr ewid. 60/1 zwane są dalej łącznie jako „**Nieruchomość**”. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: --
- przedstawione wyżej wpisy w księdze wieczystej Kw. Nr WA6M/00002387/9 do chwili obecnej nie uległy zmianie ani też nie został złożony jakikolwiek inny wniosek o wpis w tej księdze wieczystej; -----
  - Nieruchomość nie jest obciążona innymi niż ujawnione w księdze wieczystej, prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami lub roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, które dotyczyłyby przedmiotu niniejszej umowy; -----
  - Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; -----
  - dojście i dojazd do Nieruchomości z ulicy Okularowej/Stepowej będzie odbywać się poprzez ogólnodostępną wewnętrzną drogę osiedlową (ulicę Bluszczową) wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 przy ulicy Okularowej w Warszawie, w dzielnicy Wawer; -----
  - Deweloper jest deweloperem w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 5 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1805), („**Ustawa**”) i Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji ani upadłości; -----

- Deweloper jest podatnikiem w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.), niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku; -----
- Deweloper nie zalega z płatnościami z tytułu podatków i innych świadczeń pieniężnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 900 ze zm.), a w szczególności nie są spełnione przesłanki powstania hipoteki przymusowej; -
- Zgromadzenie Wspólników Dewelopera wyraziło zgodę: na zbycie przez Dewelopera nieruchomości Dewelopera – lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych, w tym udziałów we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wraz z prawami związanymi, które zostaną wybudowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz na zawieranie przez Dewelopera wszelkich umów dotyczących tych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym udziałów we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu, w tym w szczególności: umów deweloperskich, umów przedwstępnych sprzedaży, umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności lokalu oraz umów sprzedaży, co potwierdza okazana przy niniejszym akcie Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dewelopera z dnia 26 czerwca 2019 roku, przy czym Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że uchwała ta do chwili obecnej nie została zmieniona, uchylona, odwołana ani nie stwierdzono jej nieważności. -----

## § 2. PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: --

- 1) na podstawie ostatecznej w administracyjnym toku instancji i niezaskarżonej Decyzji Nr 969/2018, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29 października 2018 roku (znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.796.2017.EGR), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacją deszczową wraz ze skrzynkami rozsączającymi) na działkach ewidencyjnych nr: 58/1, 59/1,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REPA ____/2020</b>	<b>____.2020</b>	<b>____</b>	<b>Strona 6 z 44</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

60/1, 57/1 część z obrębu 3-07-15 przy ulicy Okularowej w Warszawie, sprostowanej Postanowieniem Nr 1130/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 listopada 2018 roku, oraz ostatecznej w administracyjnym toku instancji i niezaskarżonej Decyzji Nr 82/2019, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 stycznia 2019 roku (znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.36.2019.OSZ), przenoszącej na rzecz Dewelopera opisaną wyżej ostateczną Decyzję Nr 969/2018, sprostowanej Postanowieniem Nr 149/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 lutego 2019 roku, („**Decyzja**”); -----  
na Nieruchomości Deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie – w rozumieniu art. 3 pkt 6) Ustawy - o nazwie „**Apartamenty Nowy Marysin**”, obejmujące budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacją deszczową wraz ze skrzynkami rozsączającymi) („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”), które to budynki zostały zaznaczone na planie stanowiącym **Załącznik Nr 6 i Załącznik Nr 7** do Umowy; -----

- 2) Przedsięwzięcie Deweloperskie jest zgodne z ostateczną decyzją Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy Nr 17/2017 z dnia 13 stycznia 2017 roku ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na Nieruchomość (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.53.2016.IRY), sprostowaną Postanowieniem Nr 11/2017 Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 marca 2017 roku, przeniesionej na rzecz spółki pod firmą Inwestycja Marysin APM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000688448) ostateczną decyzją Nr 344/2017 Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 września 2017r. (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.333.2017AWI), przeniesionej na rzecz Dewelopera decyzją Nr 238/2019 Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2019 roku (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.333.2017.AWI); ----
- 3) prace budowlane Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu **1 marca 2019 roku**, zaś planowany termin zakończenia przedmiotowych prac budowlanych przewidziany został do dnia **30 listopada 2020 roku**; dzień uzyskania przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego oznaczać będzie zakończenie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 7 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

Przedsięwzięcia Deweloperskiego („**Zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego**”); -----

4) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper prowadzi na Nieruchomości budowę dwóch budynków mieszkalnych z usługami w parterze, garażem podziemnym, („**Budynek A** oraz **Budynek B**”), zaznaczonych na planie stanowiącym **Załącznik Nr 6** do Umowy, przy czym: -----

a) Budynek A (prognozowany numer porządkowy 18 od ulicy Bluszczowej), składać się będzie z: 6 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacji podziemnej, -----

b) Budynek B (prognozowany numer porządkowy 20 od ulicy Bluszczowej), składać się będzie z: 6 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacji podziemnej, -----

Budynek A oraz Budynek B zwane łącznie dalej jako „**Budynek**”; -----

c) na kondygnacji podziemnej (poziomie „- 1”) Budynku A i Budynku B (na wspólnej płycie garażowej) znajdować się będzie jeden lokal niemieszkalny (garaż); -----

zakres i standard prac wykończeniowych w Budynku i Lokalu (zdefiniowanego w § 4 niniejszej Umowy) określa **Załącznik Nr 2**, procedurę dokonania przez Nabywcę, za zgodą Dewelopera, zmian w zakresie i standardzie prac wykończeniowych w Lokalu („**Zmiany Lokatorskie**”) określa **Załącznik Nr 5** do Umowy, zaś położenie Budynku A i Budynku B zostało przedstawione na planie stanowiącym **Załącznik Nr 6** do Umowy; -----

5) w drodze publicznej i wewnętrznej drodze osiedlowej zostaną zlokalizowane m.in. przyłącza do Budynku A i Budynku B oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego („**Urządzenia**”); -----

6) na działkach sąsiednich zostanie zrealizowany przez Dewelopera lub inny podmiot - zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu („**Inwestycje Sąsiednie**”). Inwestycje Sąsiednie zostały oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik Nr 7** do Umowy. Inwestycje Sąsiednie oraz Budynek A i Budynek B będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu oraz warunków użytkowych; -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REPA ____/2020</b>	<b>____.2020</b>	<b>____</b>	<b>Strona 8 z 44</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- 7) na Nieruchomości Wspólnej (zdefiniowanej w § 4 niniejszej Umowy) zostaną wybudowane w szczególności chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, plac zabaw oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Inwestycji Sąsiednich („**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń; -----
- 8) na nieruchomościach, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie zostaną wybudowane w szczególności droga dojazdowa, chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, plac zabaw, ochrona, oraz inne urządzenia i elementy niezbędne Inwestycjom Sąsiednim i Przedsięwzięciu Deweloperskiemu („**Urządzenia Wspólne na nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych, m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń; -----
- 9) wewnętrzna droga osiedlowa wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 przy ulicy Okularowej w Warszawie, dzielnicy Wawer zapewnia dojazd od Okularowej/Stepowej do Budynku oraz do tych Inwestycji Sąsiednich, których wjazdy zostały bezpośrednio skomunikowane z tą drogą. Nabywca oraz każdy obecni właściciele nieruchomości, na których zlokalizowane będą Inwestycje Sąsiednie zaś po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu z Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich – wszyscy każdy obecni współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej oraz każdy obecni współwłaściciele nieruchomości wspólnych Inwestycji Sąsiednich, które powstaną dla Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich (wspólnota mieszkaniowa Budynku oraz wspólnota mieszkaniowa Inwestycji Sąsiednich), będą zobowiązani partycypować w kosztach utrzymania ww. drogi (które to koszty obejmują m.in. sprzątanie, odśnieżanie, oświetlenie, odwodnienie, naprawę, remonty, konserwację, wymianę, ochronę, przeglądy itp.); -----
- 10) Nieruchomość może zostać obciążona odpowiednimi służebnościami gruntowymi polegającymi na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 9 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

urządzeń infrastruktury technicznej przez Nieruchomość lub odpowiednimi służebnościami przesyłu – na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej w celu zapewnienia doprowadzenia i dostaw mediów (elektryczności, kanalizacji, centralnego ogrzewania, dostaw gazu, bieżącej wody itp.) lub innymi prawami, umożliwiającymi przeprowadzenie i zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym doprowadzenie i dostawę mediów do Nieruchomości; a także zapewniającymi możliwość eksploatacji, konserwacji, modernizacji, remontów i naprawy budynków, budowli, lokali, urządzeń i infrastruktury technicznej, wchodzących w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego, co Nabywca akceptuje i na co wyraża zgodę; -----

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

2. Strony postanawiają, że Deweloper może wprowadzać zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego, a także może wystąpić do Prezydenta m.st. Warszawy o zmianę Decyzji i zatwierdzenie projektu zamiennego. Zmiany te nie mogą dotyczyć Lokalu. -----

### § 3. FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. Deweloper oświadcza, że finansuje realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych przez spółkę pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Bank**”) na podstawie Umowy kredytowej nr U0003331543897A o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności oraz na podstawie Umowy Kredytowej nr U0003331543897B o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym zawarte w dniu 27 marca 2019 roku pomiędzy Deweloperem a Bankiem („**Umowy Kredytowe**”).

2. Deweloper oświadcza, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 10 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

ona ustanowiona, jednakże do sumy nie wyższej niż 70.000.000,00 zł (siedemdziesiąt milionów złotych), co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.----

3. Deweloper oświadcza, że na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego może zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami Nieruchomość, na której jest realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. -----

4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Nabywcy i Dewelopera, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku A i Budynku B ani sporów wynikających z odpowiedzialności Dewelopera za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez Strony na podstawie Umowy oraz Nabywca zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank. -----

5. Deweloper udostępni Nabywcy na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Dewelopera kopie dokumentów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Nabywca oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych. -----

6. Nabywca wyraża zgodę na przelew przez Dewelopera praw wynikających z Umowy na Bank na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu w formie pisemnej wymaganej przez Bank zobowiązuje się podpisać i zwrócić dokumenty wymagane przez Bank w związku z przelewem, o którym mowa powyżej (z zastrzeżeniem że nie będą one rodziły żadnych dodatkowych zobowiązań po stronie Nabywcy) nie później niż w terminie 5 dni roboczych od ich doręczenia Nabywcy, potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego paragrafu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inny bank lub instytucję finansową. -----

7. Deweloper oświadcza, że: -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 11 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- 1) zgodnie z postanowieniami Umów Kredytowych, Bank wyraził zgodę na wydanie promes/zgód na bezobciążeniowe odłączenie sprzedawanych lokali wraz z komórkami lokatorskimi, udziałami w hali garażowej i przynależnym udziałem w nieruchomości, przy czym promesa będzie zawierała warunki, że zgoda na bezobciążeniowe odłączenie lokali wchodzi w życie pod warunkiem uregulowania pełnej ceny sprzedaży wynikającej z aktu notarialnego z tytułu przedmiotowego lokalu wobec Dewelopera (poza środkami, które zostały zapłacone przez nabywców mieszkań przed datą podpisania Umów Kredytowych) na rachunek bankowy prowadzony w Banku (rachunek projektu dedykowany do rozliczeń z tytułu sprzedaży mieszkań); -----
- 2) w przypadku, gdy w dacie nabycia przez Nabywcę przedmiotów niniejszej Umowy Nieruchomość obciążona będzie hipoteką, Deweloper zobowiązany będzie przedłożyć do zawarcia Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu (zdefiniowanych poniżej) oświadczenie wierzyciela hipotecznego, zezwalające na wykreślenie tego obciążenia z księgi wieczystej albo na zbycie Lokalu oraz udziału we współwłasności Garażu w stanie wolnym od tego obciążenia (bezobciążeniowe wydzielenie Lokalu i zbycie udziału we współwłasności Garażu). -----

#### § 4. PRZEDMIOT UMOWY, CENA

1. Strony oświadczają, że: -----

**Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:** -----

- 1) Lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem \_\_ o powierzchni użytkowej \_\_ m<sup>2</sup> („**Lokal**”), oznaczonego na **Załączniku Nr 3** do niniejszej Umowy, uwzględniającym układ jego pomieszczeń, zaznaczonego na rzucie kondygnacji Budynku **A**, który stanowi **Załącznik Nr 3** do niniejszej Umowy. -----
- 2) Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>. -----
- 3) Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_ o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się na poziomie **(0)** Budynku **A** („**Pomieszczenie Gospodarcze**”) – jako pomieszczenia przynależnego, zaznaczonego na rzucie stanowiącym **Załącznik Nr 3** do niniejszej Umowy. -----
- 4) Miejsca Postojowego oznaczonego nr \_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku („**Miejsce Postojowe**”), zaznaczonego na rzucie stanowiącym **Załącznik Nr 3** do niniejszej Umowy. --

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__	Strona 12 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- 5) Cena łącznie wynosi      **zł brutto** (    ) („Cena”), określona w **Załączniku Nr 1** do niniejszej Umowy i obejmuje następujące elementy: -----

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

$m^2 \times 0,00 \text{ zł} = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT ( } 0,00 \text{ zł )} = 0,00 \text{ zł}$

Słownie złotych:

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr**      :

$m^2 \times 0,00 \text{ zł} = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT ( } 0,00 \text{ zł )} = 0,00 \text{ zł}$

Słownie złotych:

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

$0,00 \text{ zł} + 23\% \text{ VAT ( } 0,00 \text{ zł )} = 0,00 \text{ zł}$

Słownie złotych:

**RAZEM: 0,00 zł**

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: --

- 3) oznaczone w dokumentacji architektoniczno-budowlanej numery lokali, miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych nie są ostatecznymi numerami porządkowymi, gdyż ostateczne numery porządkowe zostaną ustalone przed oddaniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego do użytkowania i wydaniem zaświadczeń o samodzielności lokali, przy czym o dokonanej zmianie numeracji w odniesieniu do przedmiotów niniejszej Umowy Deweloper powiadomi Nabywcę; -----
- 4) pomiar powierzchni użytkowej Lokalu, Pomieszczenia Gospodarczego, tarasu, balkonu, ogródka zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę ostatecznie po wybudowaniu Budynku A i Budynku B - zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO-9836:1997; -----
- 5) nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) („**Ustawa o Własności Lokali**”) stanowić będą w szczególności: działki gruntu na których usytuowane będą Budynek A i Budynek B oraz części i elementy Budynku A i Budynku B, a także urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali („**Nieruchomość Wspólna**”); -----
- 6) wysokość udziału w Nieruchomości Wspólnej zostanie ustalona zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali; -----
- 7) w części podziemnej Budynku A i Budynku B, na poziomie -1, znajdować się będzie lokal niemieszkalny, który stanowić będzie garaż wielostanowiskowy („**Garaż**”); w Garażu znajdować się będą miejsca postojowe nie stanowiące samodzielnych pomieszczeń, w odniesieniu do których Nabywca będzie mógł nabyć prawo poprzez zawarcie odrębnej umowy nabycia udziału we

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 13 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

współwłasności Garażu wraz z prawami związanymi oraz umowy o podział do korzystania z Garażu, na podstawie której Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania Miejsca Postojowego. -----

3. Deweloper oświadcza, że Cena, obejmuje również wszelkie materiały, jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Dewelopera Lokalu i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze standardem określonym w Załączniku Nr 2 do Umowy. -----

4. Deweloper oświadcza, że ma prawo do zmiany wysokości Ceny lub jej poszczególnych elementów określonych w Załączniku Nr 1 do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu zawarcia niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu zawarcia niniejszej Umowy, a Nabywca zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość Ceny, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu. -----

5. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany Ceny, o którym mowa w ust. 4 powyżej, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z § 13 pkt 3) Umowy. Nie odstąpienie przez Nabywcę od Umowy we wskazanym terminie oznacza, że Nabywca wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w ust. 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 - według obowiązujących przepisów prawa. -----

6. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu, balkonu, tarasu, ogródka bądź Pomieszczenia Gospodarczego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika Nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu, czy Pomieszczenia Gospodarczego określona w Załączniku Nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku Nr 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę. -----

7. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu, tarasu, balkonu, ogródka bądź Pomieszczenia Gospodarczego będzie różnić

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 14 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

się o więcej niż 2 % od powierzchni wynikającej z Załącznika Nr 1 do Umowy, Nabywca może **odstąpić od Umowy** zgodnie z § 13 pkt 5) Umowy, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z winy Dewelopera, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Nabywca może **odstąpić od Umowy** zgodnie z § 13 pkt 5) Umowy niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. Nie odstąpienie przez Nabywcę od Umowy we wskazanym terminie oznacza, że Nabywca wyraża zgodę na nabycie Lokalu, tarasu, balkonu, ogródka bądź pomieszczenia gospodarczego o powierzchni i za cenę ustaloną zgodnie z przeprowadzoną korektą.

8. Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo do zamówienia Zmian Lokatorskich na zasadach określonych w Załączniku Nr 5 do Umowy. Warunki Zmian Lokatorskich zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy. -----

9. Strony postanawiają, że Zmiany Lokatorskie skutkujące zmianą powierzchni użytkowej Lokalu do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku Nr 1 do Umowy nie skutkują zmianą ceny, jeżeli Nabywca po zgłoszeniu Zmian Lokatorskich został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany. -----

## § 5. OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy doręczył mu nieodpłatnie – w formie papierowej – prospekt informacyjny sporządzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Lokalu („**Prospekt Informacyjny**”) wraz z załącznikami, które to dokumenty Nabywca odebrał i które stanowią **Załącznik Nr 8** do Umowy, zaś Nabywca zapoznał się z ich treścią; -----
- 2) Deweloper przekazał mu szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w rozumieniu art. 3 pkt 6) Ustawy, w tym Lokalu, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym; -----
- 3) zapoznał się z treścią dokumentów, stanowiących podstawę sporządzenia niniejszego aktu notarialnego, lokalizacją Lokalu, Pomieszczenia Gospodarczego i Miejsca Postojowego, planowanymi Inwestycjami Sąsiednimi, ze stanem faktycznym Budynku A i Budynku B oraz Lokalu, projektem i położeniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Budynku A i Budynku B, w związku z

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 15 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

powyższym akceptuje przyjęte rozwiązania architektoniczne oraz funkcje użytkowe Budynku A i Budynku B; -----

- 4) Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa - w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-18:00 - z: (i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, (ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera, (iii) kopią pozwolenia na budowę oraz kopią decyzji przenoszącej tę decyzję na Dewelopera, (iv) kopią decyzji o warunkach zabudowy, (v) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej, (vi) projektem architektoniczno-budowlanym i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń; -----
- 5) Deweloper zapoznał Nabywcę z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego na podstawie Umowy rachunku. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że pomiędzy dniem doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego a dniem zawarcia niniejszej Umowy nie nastąpiły zmiany w treści Prospektu Informacyjnego lub załączników. -----

## § 6. ZOBOWIĄZANIA STRON UMOWY

1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera **zobowiązuje się do wybudowania** na Nieruchomości Budynku A i Budynku B, opisanych w § 2 ust. 1 pkt 4) ppkt a) i b) Umowy, **ustanowienia odrębnej własności** Lokalu, opisanego w § 4 ust. 1 pkt 1), 2) i 3) Umowy (wykonanego przez Dewelopera w standardzie określonym w **Załączniku Nr 2** do Umowy) oraz **przeniesienia** na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu przez Nabywcę, w tym w szczególności wraz z odpowiadającym temu Lokalowi udziałem w Nieruchomości Wspólnej – w stanie wolnym od wszelkich hipotek – za cenę Lokalu określoną w § 4 ust. 1 pkt 5) Umowy, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi Cenę, określoną w § 4 ust. 1 pkt 5) Umowy, odebrać przedmiot niniejszej Umowy oraz nabyć Lokal („**Umowa Przenosząca Prawo Własności Lokalu**”). -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca **zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży**, na podstawie której Deweloper

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 16 z 44



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

sprzeda Nabywcy, odpowiedni (odpowiadający stosunkowi liczby miejsc postojowych przysługujących Nabywcy, do liczby wszystkich miejsc postojowych w Garażu) udział we współwłasności Garażu wraz z prawami związanymi, w tym prawem do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z Miejsca Postojowego, za cenę za Miejsce Postojowe (zdefiniowaną w § 4 ust. 1 pkt 5) Umowy), zaś Nabywca udział ten wraz z prawami związanymi **kupi („Umowa Sprzedaży Udziału w Garażu”)**. -----

**3. Nabywca wyraża zgodę na:** -----

- ustanowienie na Garażu na czas nieoznaczony służebności na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowych) zlokalizowanych na parterze Budynku A i Budynku B, polegających na prawie korzystania z Garażu w celu umieszczenia w części, nieobejmującej miejsc postojowych (przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli), pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych, klimatyzatorów do instalacji klimatyzacyjnych tych lokali, urządzeń chłodnictwa, klimatyzacji, wentylacji i innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej w tych lokalach, z zastrzeżeniem, że uprawnienie to powinno być wykonywane w sposób nieuciążliwy dla współwłaścicieli Garażu, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa osób i mienia, porządku domowego, zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów, uprawnieni z powyższego tytułu zobowiązani będą do ponoszenia kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone urządzenia zasilane będą energią elektryczną oraz do utrzymania tych urządzeń w należyтым stanie technicznym i porządku; -----
- prowadzenie w lokalu użytkowym zlokalizowanym na parterze w Budynku działalności związanej z opieką nad dziećmi i wyraża zgodę na korzystanie przez dzieci uczęszczające do wyżej wskazanego punktu opieki z placu zabaw znajdującego się na Nieruchomości Wspólnej; -----
- ustanowienie prawa użytkowania na rzecz Dewelopera polegającego na umieszczeniu na własny koszt na elewacji lub na dachu Budynku A i Budynku B reklam, znaków firmowych własnych, w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku A i Budynku B, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali; -----
- korzystanie przez podmiot wskazany przez Dewelopera z Nieruchomości Wspólnej w zakresie infrastruktury zewnętrznej podziemnej i nadziemnej oraz

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 17 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

elementów zagospodarowania terenu, w szczególności placu zabaw znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej. -----

4. Strony postanawiają, że w Umowie Przenoszącej Prawo Własności Lokalu oraz Umowie Sprzedaży Udziału w Garażu zostanie przez Strony zawarta umowa o **podział do korzystania (*quoad usum*)** z części Nieruchomości Wspólnej oraz Garażu, zgodnie z którą: -----

- a) Nabywca będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego znajdującego się w Garażu; -----
- b) każdym właścicielom wskazanych przez Dewelopera lokali przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z przylegających do tych lokali tarasów, balkonów, ogródków, -----
- c) Deweloperowi przysługiwać będzie prawo do wskazywania nabywców udziałów w nieruchomości wspólnej, którzy korzystać będą - z wyłączeniem innych osób - z naziemnych miejsc postojowych, znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej; -----
- d) Deweloperowi lub zarządcy nieruchomości przysługiwać będzie prawo do wskazywania nabywców lokali usługowych, którzy uprawnieni będą do: -----
  - wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji Budynku A lub Budynku B z prawem zlokalizowania-----
  - montaż indywidualnych central klimatyzacyjnych dla lokali usługowych w Garażu; -----
  - montaż indywidualnych central (agregatów) chłodniczych dla lokali usługowych w Garażu. -----

- na warunkach określonych z Deweloperem lub z zarządcą nieruchomości, jednakże w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali. -----

5. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przenoszącej Prawo Własności Lokalu wyrazić zgodę oraz ustanowić swoim pełnomocnikiem Dewelopera i upoważnić Dewelopera do składania wszelkich oświadczeń w procesie budowlanym w związku z prowadzonym przez Dewelopera Przedsięwzięciem Deweloperskim, w tym występowania o wszelkie decyzje, zezwolenia i uzgodnienia, niezbędne do zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a ponadto do ustanowienia na Nieruchomości odpowiednich służebności gruntowych bądź służebności przesyłu –

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 18 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej – o treści według uznania pełnomocnika, zaś w zakresie opisanych powyżej czynności Deweloperowi zostanie udzielone prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. -----

## § 7. ZAPŁATA CENY

1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr **MRP/045/06/2019** z dnia **14 czerwca 2019 roku** („Umowa rachunku”), której kopia stanowi **Załącznik Nr 4** do Umowy, spółka pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”) Bank otwiera i prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze konta **78 2490 0005 0000 4600 9016 9252**, w celu ochrony wpłat Nabywców lokali mieszkalnych, które wybudowane będą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

Zgodnie z Umową rachunku, Deweloper wskazuje Nabywcy Rachunek Indywidualny utworzony za pomocą generatora rachunków wirtualnych do Usługi MPT o numerze konta („Rachunek Indywidualny”), na którym Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całą Cenę przelewem na ten rachunek – w częściach i terminach określonych w harmonogramie wpłat, objętym **Załącznikiem Nr 1** do Umowy, przy czym za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Indywidualnym. -----

2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi cenę za Miejsce Postojowe w kwocie zł (słownie: ) przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze konta: **06 2490 0005 0000 4650 1587 4295** („Rachunek Sprzedaży”), w częściach i terminach określonych w harmonogramie wpłat, objętym **Załącznikiem Nr 1** do Umowy, przy czym za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Sprzedaży. -----

3. Deweloper ma prawo za pisemnym powiadomieniem Nabywcy do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet Ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Rachunek Indywidualny lub Rachunek Sprzedaży. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 19 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

4. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie powyższych rachunków obciążają Dewelopera. -----

5. Nabywca wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera - na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług („ustawa o VAT”) - faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32) ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Nabywcy wiadomością e-mail z załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl.. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT dotyczącej nabycia lokalu oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Nabywca może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej. -----

## **§ 8. TERMINY I WARUNKI ZAWARCIA UMOWY PRZENOSZĄCEJ PRAWO WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁU W GARAŻU**

1. Stawający postanawiają, że umowa przenosząca prawo własności Lokalu („Umowa Przenosząca Prawo Własności Lokalu”), zostanie zawarta w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia, w którym spełniony zostanie ostatni z następujących warunków: -----

- 1) cała Cena zostanie zapłacona Deweloperowi przez Nabywcę i rozliczone zostaną wszelkie płatności dodatkowe, jakie mogą być należne od Nabywcy Deweloperowi, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, w tym za Zmiany Lokatorskie, oraz -----
- 2) zostanie wydana przez właściwy organ ostateczna i prawomocna decyzja pozwolenie na użytkowanie Budyńku, określona w art. 59 ustawy Prawo budowlane, oraz -----
- 3) zostanie wydana ostateczna w administracyjnym toku instancji decyzja zatwierdzająca projekt podziału działki ewidencyjnej nr 57/1 opisanej w §1 ust.1 niniejszego aktu notarialnego lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału działki ewidencyjnej nr 57/1 (np. orzeczenie sądu) (niniejszego warunku nie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 20 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

stosuje się w przypadku, gdy Deweloper odstąpi od czynności mających na celu podział działki ewidencyjnej nr 57/1 zgodnie z §1 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego), oraz -----

4) zostanie wydane przez właściwy organ zaświadczenie o samodzielności Lokalu oraz wypis z rejestru/kartoteki lokali dla tego Lokalu oraz wypis z kartoteki Budynku A i Budynku B oraz wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, świadectwo charakterystyki energetycznej, oraz -----

5) nastąpi Wydanie Lokalu zgodnie z postanowieniami § 10 niniejszego aktu notarialnego, -----

jednakże zawarcie Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu nastąpi nie później niż w terminie do dnia **trzydziestego września roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (30.09.2021)**. -----

2. Strony postanawiają, że Umowa Sprzedaży Udziału w Garażu zostanie zawarta po spełnieniu przez Nabywcę wszelkich świadczeń pieniężnych, wynikających z niniejszej Umowy **w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty założenia księgi wieczystej dla Garażu**. -----

3. Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie, czasie i miejscu zawarcia Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu. Wyznaczony termin przypadać będzie nie wcześniej niż na 7 dni i nie później niż 60 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy. Zawarcie Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Dewelopera, znajdującej się na terenie Warszawy. -----

## **§ 9. ODBIÓR TECHNICZNY, WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY, ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI**

1. Nie później niż w terminie 30 dni po dniu Zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, że Lokal jest gotowy do odbioru („**Odbiór Techniczny**”), wyznaczając termin Odbioru nie wcześniej niż 7 dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego. -----

2. Nabywca zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 21 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

doręczonym Nabywcy. Nabywca zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym. -----

3. Jeżeli w czasie pierwszego Odbioru Technicznego Lokal będzie zgodny ze standardem wykończenia określonym w Załączniku Nr 2 do Umowy i w stosownym przypadku Zmianami Lokatorskimi potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy, to Deweloper i Nabywca podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal został wybudowany zgodnie z Umową. -----

4. Za zgodą Stron usterki nie będą powodowały opóźnienia podpisania protokołu Odbioru Technicznego, pod warunkiem, że Deweloper uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz, że zostaną one usunięte przez 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. Jeżeli Lokal 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 ust. 2-4 powyżej. --

6. Deweloper jest obowiązany ustosunkować się do protokołu oględzin wskazującego powody odmowy Odbioru Technicznego w terminie 14 dni od dnia jego podpisania, w szczególności w zakresie uznania albo odmowy uznania usterek oraz doręczyć Nabywcy stosowne oświadczenie. -----

7. Jeżeli Nabywca lub upoważniony przedstawiciel wyznaczony przez Nabywcę będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Nabywca został powiadomiony, to Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Nabywca lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawia się na drugi termin Odbioru Technicznego, Deweloper będzie uprawniony odstąpić od Umowy z § 12 ust. 5 Umowy. -----

8. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmianki zatwierdzające przyjęcie przez Nabywcę Miejsca Postojowego. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 22 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

9. Do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi. -----

10. Z uwagi na przysługujące Deweloperowi uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku A i Budynku B Nabywca zawiadomi Dewelopera o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Nabywca opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Deweloper utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Nabywca pokryje Deweloperowi szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki. -----

11. Deweloper jest zobowiązany do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z ust. 10 powyżej, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu. -----

12. Nabywca będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Deweloper nie usunie usterek w ciągu 3 miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z ust. 11 powyżej. Roszczenie Nabywcy o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu może zostać zgłoszone Deweloperowi w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny. -----

13. Deweloper może na wniosek Nabywcy przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Nabywcę. W takim przypadku Deweloper i Nabywca mogą ustalić, że Deweloper nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Nabywcę lub wykonawców wynajętych przez Nabywcę przed lub po dacie Wydania Lokalu ani też za szkody w Lokalu spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców. -----

14. 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. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 23 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

## § 10. WYDANIE LOKALU

1. Wydanie Lokalu nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż: -----

- a) po zapłaceniu przez Nabywcę całości Ceny i ewentualnej ceny za Zmiany Lokatorskie potwierdzone aneksem do Umowy, -----
- b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego, -----
- c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Nabywca wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek, -----
- d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Dewelopera kaucji w kwocie 1.000,00 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych. -----

2. W dniu Wydania Lokalu Deweloper przekaze Nabywcy komplet kluczy do Lokalu 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. -----

3. Wydanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Postanowienia § 9 ust. 1-7 stosuje się odpowiednio. -----

4. Wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku na terenie Nieruchomości i Inwestycji Sąsiednich. -----

5. Deweloper wskaże Nabywcy miejsce, poza Lokalem, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Nabywca ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac. ---

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REPA ____/2020</b>	<b>____.2020</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 24 z 44</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

6. Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku poza Lokalem przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu, w przypadku, gdy wykonawca zatrudniony przez Nabywcę nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej. -----

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

- a) umieszczania w Garażu lub w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygrodzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także; -----
- b) malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku, -----  
bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z § 11 Umowy. -----

## **§ 11. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ**

1. Nabywca wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Deweloper. Deweloper może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Dewelopera zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy o Własności Lokali. -----

2. Nabywca zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu do ponoszenia opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu, 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,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 25 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku (m.in sprzątanie, odśnieżanie, oświetlenie, odwodnienie, naprawę, remonty, konserwację, wymianę, ochronę, przeglądy itp.), uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego, a także ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w związku umieszczeniem Urządzeń. -----

3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez Dewelopera na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 powyżej, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Dewelopera do czasu ich uchwalenia przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim. Udział Nabywcy w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu lub udziału w prawie własności Garażu w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje art. 3 ust. 3 Ustawy o Własności Lokali.

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

## § 12. USTAWOWE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Niezależnie od innych przypadków wymienionych w niniejszej umowie, na podstawie art. 29 Ustawy, **Nabywca ma prawo odstąpić** od niniejszej umowy: ---

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	___	Strona 26 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy; -----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami; -----
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy; -----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy; -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)–5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. -----

4. Na podstawie art. 29 ust. 4 Ustawy, **Deweloper ma prawo odstąpić** od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego, to jest niezapłacenia Ceny lub którejkolwiek z części Ceny w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy (w formie pisemnej) do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

5. Na podstawie art. 29 ust. 5 Ustawy, **Deweloper ma prawo odstąpić** od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Wydania Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania (w formie pisemnej) w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 27 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wynikających z niniejszej Umowy. -----

7. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 lub ust. 5 Ustawy, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę (w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wynikających z niniejszej umowy, i przekazać taką zgodę Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

8. W przypadku dokonania przez Bank wypłaty Deweloperowi, o której mowa w § 7 Umowy, i odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zobowiązany będzie do **zwrotu** Nabywcy wypłaconych Deweloperowi przez Bank **środków pieniężnych** – na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy – w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia otrzymania przez Stronę prawidłowego oświadczenia drugiej Strony o odstąpieniu od Umowy. Zwrot środków pieniężnych następuje w nominalnej wysokości z możliwością potrącenia należnych Deweloperowi odsetek lub powiększenia tych środków pieniężnych o należną Nabywcy karę umowną, na co Strony wzajemnie wyrażają zgodę. -----

9. W przypadku dokonania przez Nabywcę przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Nabywca zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Nabywcy, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego. -----

### § 13. UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

Strony postanawiają, że: -----

- 1) Nabywca może **odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku braku jego akceptacji dla zmian w projekcie budowlanym (w razie dokonania zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu po zakończeniu realizacji Budynku), o których mowa w § 2 ust. 2 Umowy, przy czym prawo to może być wykonane najpóźniej **w terminie** do dnia **31 grudnia 2021** roku - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 28 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- Dewelopera o takich zmianach; -----
- 2) Nabywca może **odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku odmowy Dewelopera na przeniesienie praw i obowiązków Nabywcy na osobę trzecią, o której mowa w § 16 Umowy, przy czym prawo to może być wykonane najpóźniej w **terminie** do dnia **31 grudnia 2021** roku - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Dewelopera o odmowie; -----
  - 3) Nabywca może **odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku zmiany Ceny, spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenie dodatkowych podatków, o której mowa w § 4 ust. 5 Umowy najpóźniej w **terminie** do dnia **31 grudnia 2021** roku - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny; -----
  - 4) Nabywca może **odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania (Zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego) określonego w § 2 ust. 1 pkt 3) Umowy, w **terminie 14 dni** od daty wskazanej w § 2 ust. 1 pkt 3) Umowy; -----
  - 5) Nabywca może **odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia Lokalu, tarasu, balkonu, ogródka lub pomieszczenia gospodarczego różnić się będzie w stosunku do powierzchni określonej w Umowie – o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy najpóźniej w **terminie** do dnia **31 grudnia 2021** roku - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu, tarasu, balkonu, ogródka lub pomieszczenia gospodarczego i związanej z tym zmianie Ceny. -----

## § 14. ODSETKI I KARA UMOWNA

1. W przypadku opóźnienia przez Nabywcę w spełnieniu świadczeń pieniężnych, wynikających z Umowy, Deweloper uprawniony będzie do żądania od Nabywcy zapłaty **odsetek** za każdy dzień opóźnienia w wysokości ustawowej, liczonych od kwoty, z której zapłatą Nabywca pozostaje w opóźnieniu, przy czym łącznie kwota należnych Deweloperowi odsetek nie może wynosić więcej niż 3,0 % Ceny. -----

2. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z § 12 ust. 4 lub ust. 5 Umowy - w przypadku odstąpienia przez Dewelopera, to Deweloper, będzie miał prawo do

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 29 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny określonej w Załączniku Nr 1 do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku Nr 2 i Załączniku Nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna części Ceny zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy nr ..

3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1)-5) Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną części Ceny zapłaconych przez Nabywcę, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 13 pkt 4) Umowy lub § 12 ust. 1 pkt. 6 Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną części Ceny zapłaconych przez Nabywcę, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny tytułem **kary umownej**, wyluczając wartość Zmian Lokatorskich, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

## § 15. ZAŁĄCZNIKI

1. Do niniejszej umowy załączono: ..

- 1) Załącznik Nr 1: Przedmiot Umowy; ..
- 2) Załącznik Nr 2: Standard Wykończenia; ..
- 3) Załącznik Nr 3: Położenie i rozkład Lokalu; ..
- 4) Załącznik Nr 4: Kopia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ..
- 5) Załącznik Nr 5: Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich; ..
- 6) Załącznik Nr 6: Plan Przedsięwzięcia Deweloperskiego; ..
- 7) Załącznik Nr 7: Inwestycje Sąsiednie; ..
- 8) Załącznik Nr 8: Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami do niego; ..
- 9) Załącznik Nr 9A: Szkic Nieruchomości (wariant 1); ..

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 30 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

10) Załącznik Nr 9B: Szkic Nieruchomości (wariant 2);-----

11) Załącznik Nr 10: Plan Podziału Nieruchomości. -----

2. Wymienione w ust. 1 powyżej załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy. -----

## § 16. CESJA

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Nabywcy przysługuje prawo przeniesienia wszelkich praw i obowiązków, wynikających z umów objętych niniejszym aktem notarialnym, przy czym przeniesienie takie jest skuteczne, jeżeli zawiera skuteczną zgodę stron tego przeniesienia na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, roszczeń Nabywcy, bądź na ujawnienie w tej księdze wieczystej cesjonariusza w miejsce Nabywcy, a także informację dla Banku o dokonanej cesji. Strony umowy przeniesienia praw i obowiązków są solidarnie zobowiązane do zawiadomienia Dewelopera o jej treści – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia jej zawarcia. -----

Deweloper może odmówić wyrażenia zgody na przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z umów objętych niniejszym aktem notarialnym na osobę trzecią tylko z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przypuszczenia, że cesjonariusz nie wywiąże się z zobowiązań określonych w Umowie. W przypadku odmowy wyrażenia zgody na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z § 13 pkt 2) Umowy. -----

## § 17. PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że:-----

a) administratorem jego danych osobowych jest Deweloper,-----

b) jego dane osobowe przetwarzane będą w celu: -----

i. niezbędnym do realizacji Umowy - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku („**RODO**”), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy rachunku (w rozumieniu § 7 ust. 1 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z art. 5 Ustawy, -----

ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy, (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 31 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

przyrzeczonej) na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) RODO (prawnie uzasadniony cel/interes administratora), -----

- iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, w związku z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 351). -----

2. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera w ramach sprawowania przez Dewelopera zarządu Nieruchomością Wspólną. -----

3. Dane osobowe Nabywcy są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:-----

- bankom w związku z finansowaniem budowy oraz prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisanego w §7 ust.1 niniejszego aktu notarialnego, -----
- podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego), -----
- podmiotom, którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną, -----
- notariuszowi w celu zawarcia niniejszej umowy oraz umów przyrzeczonych opisanych w §8 niniejszego aktu notarialnego, -----
- dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń -----

4. Dane Nabywcy są przechowywane przez Dewelopera przez następujący okres czasu: -----

- a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w ust. 1 pkt b) ppkt i oraz ii powyżej przez okres przedawnienia roszczeń z niniejszej umowy (oraz umów przyrzeczonych opisanych w §8 niniejszego aktu notarialnego – w przypadku ich zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego, -----
- b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w ust. 1 pkt b) ppkt iii powyżej przez okres 6 lat od momentu likwidacji/rozwiązania Dewelopera,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	__-__	Strona 32 z 44



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

c) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w ust. 2 powyżej przez okres pozostawiania przez Dewelopera zarządcą nieruchomości wspólnej. ----

5. Nabywcy przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w ust. 3), prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych. -----

6. Nabywcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych. -----

7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji umowy i dochodzenia roszczeń administratora, Niepodanie ich przez Nabywcę uniemożliwi zawarcie i realizację umowy. -----

8. Nabywcy przysługuje prawo wglądu do danych osobowych oraz żądania odpowiedniego zakresu ich przetwarzania – stosownie do realizacji postanowień Umowy. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: **rodo@apm-development.pl** z dopiskiem „Dane osobowe”. -----

## § 18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adresy podane w komparycji niniejszego aktu notarialnego. -----

2. 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. -----

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 33 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

uznana będzie za doręczoną. -----

### § 19. INFORMACJE

Notariusz poinformował Stawających o treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1468 ze zm.); art. 2, art. 5, art. 16 i art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916 ze zm.); art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku – Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity: Dz. U. z 2018, poz. 1958 ze zm.); a także wyjaśnił przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.). -----

### § 20. WNIOSEK

Stawający zwracają się do czyniącego notariusza, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o **wpis** w dziale III księgi wieczystej Kw.Nr **WA6M/00002387/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych – **roszczeń** o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu nr \_\_\_\_\_ i przeniesienie prawa własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na rzecz: \_\_\_\_\_, syna \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_ oraz jego żony \_\_\_\_\_, córki \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_ – przysługujących Nabywcy na podstawie niniejszej umowy -----

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

### § 21. KOSZTY

Koszty niniejszego aktu notarialnego oraz złożenia wniosku wieczystoksięgowego, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w równych częściach, przy czym Deweloper przypadającą na niego część kosztów uiszcza przelewem na

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 34 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej, zaś Nabywca uiszcza je gotówką w Kancelarii Notarialnej. -----

Koszty zawarcia Umowy Przenoszącej Prawo Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu ponosi Nabywca. -----

## § 22.

Koszty wynoszą: -----

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

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

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

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

### Repertorium A nr /2020

Wypis ten wydano Deweloperowi. -----

Pobrano: -----

- a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w kwocie **60,00 zł**; -----
- b) podatek od towarów i usług (VAT) - według stawki 23 % - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w kwocie **13,80 zł**. -----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 35 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

Warszawa, dnia                                      roku dwa tysiące dwudziestego (                      .                      .2020).

*Joanna Werner*  
**NOTARIUSZ**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2020</b>	<b>__.__.2020</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 36 z 44</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin III	A NM III 1/2020	24.01.2020

# ZAŁĄCZNIK NR 1

## PRZEDMIOT UMOWY

### §1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktur:

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

### §2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

**Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:**

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w Budynku **A** zwanego dalej „**Lokalem**”.
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się na poziomie (**0**) Budynku **A** zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”.
- Miejsca Postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie (**-1**) Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

### §3 CENA CAŁKOWITA

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

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

m <sup>2</sup> x	0,00 zł	=	0,00 zł	+	8% VAT	(	0,00 zł	)	=	0,00 zł
------------------	---------	---	---------	---	--------	---	---------	---	---	---------

Słownie złotych:

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_\_\_**:

m <sup>2</sup> x	0,00 zł	=	0,00 zł	+	8% VAT	(	0,00 zł	)	=	0,00 zł
------------------	---------	---	---------	---	--------	---	---------	---	---	---------

Słownie złotych:

3. Cenę **Miejsca Postojowego nr \_\_\_\_\_ w garażu:**

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

Słownie złotych:

**RAZEM: 0,00 zł**

- Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem par. 4 ust. 4 oraz par. 4 ust. 6 Umowy).
- Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat Ceny Całkowitej na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram), przy czym w przypadku płatności:
  - Pierwszej oraz drugiej raty – nie później niż w terminie wskazanym w Harmonogramie;
  - Pozostałych rat - w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Kupującego zawiadomienia Wykonawcy o zakończeniu kolejnego etapu prac budowlanych, potwierdzonego kopią protokołu odbioru robót budowlanych podpisanego przez inspektora nadzoru budowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 37 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

#### §4 HARMONOGRAM WPLAT

##### 4.1. Harmonogram wpłat Ceny za Lokal Mieszkalny i Pomieszczenie Przynależne:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	50%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
3.	kwiecień 2020 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemna z wyłączeniem attyk i małej architektury oraz roboty mурowe stanu surowego z wyłączeniem ścianek działowych i zamurówek pionów instalacyjnych, okna</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
4.	lipiec 2020 roku	<i>Instalacje elektryczne w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu) oraz stolarka okienna w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu), ścianki działowe i zamurówki pionów instalacyjnych, tynki wewnętrzne</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
5.	listopad 2020	<i>Elewacje, elementy wykończeniowe, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>100%</b>		<b>0,00 zł</b>

Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi cenę za Lokal Mieszkalny i Pomieszczenie Przynależne przelewem na rachunek bankowy o numerze konta: („**Rachunek Indywidualny**”), w częściach i terminach określonych w powyższym harmonogramie wpłat, przy czym za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Indywidualnym.

##### 4.2. Harmonogram wpłat Ceny za Miejsce Postojowe:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	50%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
3.	kwiecień 2020 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemna z wyłączeniem attyk i małej architektury oraz roboty mурowe stanu surowego z wyłączeniem ścianek działowych i zamurówek pionów instalacyjnych, okna</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
4.	lipiec 2020 roku	<i>Instalacje elektryczne w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu) oraz stolarka okienna w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu), ścianki działowe i zamurówki pionów instalacyjnych, tynki wewnętrzne</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
5.	listopad 2020	<i>Elewacje, elementy wykończeniowe, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>100%</b>		<b>0,00 zł</b>

Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi cenę za Miejsce Postojowe przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze konta: **06 2490 0005 0000 4650 1587 4295** („**Rachunek Sprzedaży**”), w częściach i terminach określonych w powyższym harmonogramie wpłat, przy czym za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Sprzedaży.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 38 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin III	A NM III 1/2020	24.01.2020

## ZAŁĄCZNIK NR 2

### STANDARD WYKOŃCZENIA

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 39 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 40 z 44



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 41 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin III	A NM III 1/2020	24.01.2020

## ZAŁĄCZNIK NR 3

### POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w Budynku **A** zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się na poziomie **(0)** Budynku **A** zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”.
4. Miejsca Postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 42 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin III	A NM III 1/2020	24.01.2020

## ZAŁĄCZNIK NR 5

### REGULAMIN WPROWADZANIA ZMIAN LOKATORSKICH

1. Zmiany lokatorskie to zmiany wprowadzane na wniosek Kupującego w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie (zał. nr 3 do Umowy) lub w standardzie wykończenia mieszkania (zał. nr 2 do Umowy).
2. Kupujący ma prawo, w zakresie możliwym do wykonania w ramach istniejącego projektu, do wniesienia propozycji zmian wykończenia następujących elementów mieszkania:
  - a. zmian miejsca położenia ścian działowych wewnątrz lokalu
  - b. zmiany lokalizacji otworów drzwiowych,
  - c. zmiany lokalizacji wypustów oświetleniowych górnych, wyłączników i gniazd elektrycznych,
  - d. zmian lokalizacji gniazd TV, Internet, telefon
  - e. zmiany lokalizacji podejść elektrycznych i sanitarnych w kuchni (podłączenie kuchni, lodówki, zlewozmywaka, okapu)
  - f. zmiany lokalizacji grzejników,
  - g. zmiany lokalizacji podejść sanitarnych w łazience (wanna, umywalka, pralka, wc),
  - h. rezygnacji z wewnętrznych parapetów okiennych
3. Kupujący wprowadzając modyfikacje lokalu w powyższym zakresie jest zobowiązany stosować się do poniższych postanowień:
  - a. Brak możliwości rezygnacji ze wszystkich ścianek działowych w lokalu.
  - b. Brak możliwości zwrotu kosztów nie wbudowanych materiałów.
  - c. Brak możliwości zmiany funkcji pomieszczeń (kuchnia , łazienka , wc).
  - d. Brak możliwości zabudowy balkonów i tarasów oraz zmiany ich okładziny
  - e. Proponowane Zmiany Lokatorskie nie mogą dotyczyć :
    - i. ścian konstrukcyjnych
    - ii. ścian wydzielających lokal
    - iii. przesunięć pionów instalacyjnych (wod-kan , c.o. i wentylacyjnych)
    - iv. zmiany typu grzejników
    - v. drzwi wejściowych do lokalu
    - vi. kolorystyki oraz typu stolarki okiennej
    - vii. elewacji.
  - f. W przypadku zmian w instalacji elektrycznej, Kupujący powinien określić funkcję kontaktów oraz gniazd elektrycznych (co mają włączać, jakie urządzenia mają być do nich podłączone).
  - g. W łazience, toalecie i kuchni należy wskazać rozmieszczenie urządzeń sanitarnych celem rozprowadzenia instalacji. W przypadku braku wyraźnego oznaczenia w projekcie, odpływy kanalizacyjne i punkty wodne będą znajdowały się w pionie wod-kan.
  - h. Istnieje możliwość odpłatnego zwiększenia ilości punktów elektrycznych.
  - i. Kupujący może modernizować zakupiony lokal własnymi siłami dopiero po przejęciu lokalu we władanie.
4. W przypadku gdy Kupujący zdecyduje się na wprowadzenie wyżej wymienionych zmian lokatorskich, powinien złożyć do Działu Sprzedaży komplet poniższych dokumentów :
  - a. zapytanie o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich obejmujący swym zakresem szczegółowy opis robót zamiennych wraz z czytelnym rysunkiem planowanych zmian, naniesiony na rzucie mieszkania,
  - b. wypełnioną i podpisaną Tabelę Cen Zmian Lokatorskich, która jest przekazywana przez Dział Sprzedaży,  
Komplet dokumentów powinien zostać dostarczony do Działu Sprzedaży nie później niż **do dnia 31 lipca 2019 roku.**
5. Po upływie terminu określonego w punkcie 4 zgłoszenia o zmiany lokatorskie nie będą przyjmowane albo pozostaną bez rozpatrzenia, a lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem wykonawczym.
6. Wszelkie proponowane zmiany lokatorskie, zlecone dodatkowe prace, określone w zapytaniu o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich, złożonym w Dziale Sprzedaży Wykonawcy, zostaną przekazane kierownikowi projektu Wykonawcy, który:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2020	____.2020	____	Strona 43 z 44

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Marysin III</b>	<b>A NM III 1/2020</b>	<b>24.01.2020</b>

- a. Dokonana wstępnej analizy i wyda opinię o możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich (dalej: „Opinia”),
- 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. wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich
  - b. potwierdzenie wpłaty kwoty w wysokości 400 zł na konto wskazane przez Dział Sprzedaży na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi
9. Kupujący po zapoznaniu się z Opinią ma możliwość dokonania korekty wprowadzanych zmian lokatorskich, po przez złożenie do Działu Sprzedaży ponownego zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a lub całkowitej rezygnacji z wprowadzenia zmian lokatorskich
10. Złożony przez Kupującego w Dziale Sprzedaży Wykonawcy wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich zostanie przekazany kierownikowi projektu Wykonawcy, który przekazuje następnie wniosek do:
  - a. Biura Projektowego celem: weryfikacji możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich oraz ewentualnej wyceny dokumentacji zamiennej w zakresie wnioskowanych zmian lokatorskich
  - b. Generalnego Wykonawcy celem dokonania wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich
11. Biuro Projektowe przedstawia informacje, czy zmiany są możliwe oraz dokonuje wyceny dokumentacji zamiennej a Generalny Wykonawca dokonuje wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich. Wszelkie istotne zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego pozwoleniem na budowę są dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. W przypadku, gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, Kupujący ma prawo odmówić wprowadzenia zmian lokatorskich. Wycena dokumentacji zamiennej, wycena robót budowlanych zmian lokatorskich oraz ewentualne koszty sporządzenia projektu budowlanego zamiennego, w przypadku gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę zwane są dalej „Wyceną Zmian Lokatorskich”
12. Kupujący w terminie 9 dni roboczych od daty złożenia wniosku o wprowadzenie zmian lokatorskich uzyska od Działu Sprzedaży Wykonawcy informację o powyższych Wycenach Zmian Lokatorskich.
13. Kupujący jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od daty uzyskania Wycen Zmian Lokatorskich podjąć decyzję o ich realizacji i zawrzeć Umowę o Zmiany Lokatorskie, w której zostaną ustalone szczegóły.
14. Kupujący po uzyskaniu Wycen Zmian Lokatorskich ma możliwość dokonania korekty wprowadzonych zmian lokatorskich, poprzez złożenie do Działu Sprzedaży zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a.
15. W przypadku, gdy Kupujący nie zawrze Umowy o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b nie podlega zwrotowi.
16. W przypadku, gdy Kupujący zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b zostanie uwzględniona w Wycenie Zmian Lokatorskich.
17. Jeżeli Kupujący zaakceptuje Wycenę Zmian Lokatorskich i tym samym zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, to projekt i wykończenie Lokalu Mieszkalnego będą zgodne ze specyfikacjami takich zmian, a wartość Umowy ulegnie zmianie o kwotę Wyceny Zmian Lokatorskich i zostanie określona w Aneksie do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REPA ____/2020	____.2020	____	Strona 44 z 44