

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

## UMOWA DEWELOPERSKA UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr REP A \_\_\_/2017

Zawarta w Warszawie w dniu 5 kwietnia 2017 r. („Umowa”)

### POMIĘDZY:

„APM Bartycka Residence III” Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Bartycka 63 a lok. 25, 00-716 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000558042, o numerze NIP 5342504611 i REGON 361536169, posiadająca kapitał zakładowy wynoszący 100.000,00 zł i kapitał wpłacony w wysokości 100.000,00 zł, zwana dalej „Wykonawcą” lub „Deweloperem”, reprezentowana przez: **Roberta Pawła Wróbel** - Pełnomocnika Dewelopera, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu **28.11.2016** roku (Rep. A nr **REP A 14200/2016**)

a

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

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

Zwani dalej „Kupującym”

Wykonawca (Deweloper) i Kupujący są zwani dalej łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.

### PREAMBUŁA

I. Wykonawca jest właścicielem następujących nieruchomości:

- 1) położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 29, o obszarze 1566 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00180891/8;
- 2) położonej w Warszawie przy ul. Figowej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 30, o obszarze 1379 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00182426/2;
- 3) położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 34, o obszarze 1598 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00183883/0;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 1 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 4) położonej w Warszawie przy ul. Figowej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 36/1, o obszarze 249 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00514471/9;
- 5) położonej w Warszawie przy ul. Figowej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 37, o obszarze 538 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00183885/4;

(łącznie zwane dalej jako „**Nieruchomość**”).

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisów wymienionych powyżej ksiąg wieczystych.

- II. Wykonawca zamierza zrealizować na części Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie.
- III. Wykonawca uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 215/B/2016 z dnia 23 czerwca 2016 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną (chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, oświetleniem terenu) oraz małą architekturą na terenie: części działek ew. nr: 29, 34, 36, 37 z obrębu 1-07-07 oraz na działce ew. nr 30 z obrębu 1-07-07 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- IV. Wykonawca oświadcza, iż zamierza dokonać podziału:
  - 1) działki nr 29, w wyniku którego powstałyby działki o projektowanych numerach ew. nr 29/1 o powierzchni 1529 m<sup>2</sup>, 29/2 o powierzchni 13 m<sup>2</sup> oraz 29/3 o powierzchni 24 m<sup>2</sup>;
  - 2) działki nr 34, w wyniku którego powstałyby działki o projektowanych numerach ew. nr 34/1 o powierzchni 1561 m<sup>2</sup> oraz 34/2 o powierzchni 37 m<sup>2</sup>;
  - 3) działki nr 37, w wyniku którego powstałyby działki o projektowanych numerach ew. nr 37/1 o powierzchni 336 m<sup>2</sup>, 37/2 o powierzchni 179 m<sup>2</sup> oraz 37/3 o powierzchni 23 m<sup>2</sup>.

Opisane powyżej podziały zostały pokazane na Załączniku nr 6.

- V. W przypadku dokonania podziałów, o których mowa w pkt IV Wykonawca zamierza zrealizować Inwestycję, w ramach której powstanie Lokal Mieszkalny w całości na działce nr 30 o powierzchni 1379 m<sup>2</sup> oraz na projektowanej działce nr 29/1 o powierzchni 1529 m<sup>2</sup>, projektowanej działce nr 34/1 o powierzchni 1561 m<sup>2</sup>, projektowanej działce nr 37/1 o powierzchni 336 m<sup>2</sup> oraz na projektowanej działce nr 36/1 o powierzchni 249 m<sup>2</sup>.

W przypadku, gdy podziały działek, o których mowa w pkt IV nie zostaną przeprowadzone Lokal Mieszkalny powstanie w całości na działkach nr 29, 30, 34, 36/1 i 37 opisanych w pkt I powyżej,

- VI. Wykonawca zamierza dokonać powyższych podziałów Nieruchomości (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), w celu umożliwienia realizacji Inwestycji według zasad opisanych w art. 2.3 Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 2 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

VII. Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osady Siekierki uchwalonego uchwałą Nr XI/318/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 roku.

VIII. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.

IX. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu [ ] r. prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 7 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 63a lok. 25, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, v) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.

X. Wykonawca oświadcza, iż będzie stosował środki ochrony, o których mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na zasadach opisanych w artykule 11.

W związku z powyższym Strony zawarły następującą Umowę:

## ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 **„Budynek”** oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji.
- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 215/B/2016 z dnia 23 czerwca 2016 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną (chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, oświetleniem terenu) oraz małą architekturą na terenie: części działek ew. nr: 29, 34, 36, 37 z obrębem 1-07-07 oraz na działce ew. nr 30 z obrębem 1-07-07 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- 1.4 **„Dokumentacja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję zatwierdzającą projekt podziału Nieruchomości lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału Nieruchomości (np. orzeczenie sądu), ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 **„Działki”** oznacza teren w granicach działki nr 30 o powierzchni 1379 m<sup>2</sup> oraz projektowanych działek: nr 29/1 o powierzchni 1529 m<sup>2</sup>, nr 34/1 o powierzchni 1561 m<sup>2</sup>, nr 37/1 o powierzchni

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>___</b>	<b>Strona 3 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

336 m<sup>2</sup> oraz nr 36/1 o powierzchni 249 m<sup>2</sup>, co zostało opisane w pkt. V preambuły, na których Wykonawca zamierza zrealizować Budynek w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załączniki nr 3. W przypadku, gdy podziały działek, o których mowa w pkt IV Preambuły nie zostaną przeprowadzone, termin „**Działki**” będzie oznaczać teren w granicach działek nr 29, 30, 34, 36/1 i 37 opisanych w pkt I preambuły, na których Wykonawca zamierza zrealizować Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załączniki nr 3 do Umowy.

- 1.6 **„Przedsięwzięcie deweloperskie”** lub **„Inwestycja”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji zgodnie z Decyzją zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na części Nieruchomości przy ulicy Bluszczańskiej i Figowej w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „Bartycka Residence III” stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 1.7 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku w standardzie wykończenia zgodnym z Załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy, którego dokładny opis jest zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
- 1.8 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku.
- 1.9 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie – 1 Budynku.
- 1.10 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły, z uwzględnieniem ewentualnych zmian wynikających z podziałów, o których mowa w pkt IV Preambuły.
- 1.11 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działki oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.12 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.14 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.15 **„Rachunek Powierniczy”** oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w art. 11 Umowy.
- 1.16 **„Taras”** oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.17 **„Ustawa”** oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 ze zm.).

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__.__.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 4 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 1.18 **„Umowa Przyrzeczona”** oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi.
- 1.19 **„Ustawa o ochronie praw nabywcy”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377).
- 1.20 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz Miejscem Postojowym.

## ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

### 2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. Wykonawca zobowiązuje się do wybudowania na Działkach Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Lokal Garażowy.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi, za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.
- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączone korzystanie z Tarasów, w tym ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali, do których to lokali będą one przylegać, w tym przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze Budynku realizowanego w ramach Inwestycji i ich następców prawnych oraz na (ii) wyłączone korzystanie przez osoby wskazane przez Wykonawcę z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej w związku z zawartymi umowami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Tarasów, w tym ogródków, naziemnych miejsc postojowych i innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.
- 2.1.4. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy współwłaścicieli Lokalu Garażowego, która zapewni, że Kupujący oraz jego następcy prawni będą mieli wyłączone prawo do korzystania z danych miejsc postojowych, podczas gdy inne miejsca postojowe zlokalizowane w Lokalu Garażowym zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednim współwłaścicielom Lokalu Garażowego oraz ich następcom prawnym, a Wykonawca będzie upoważniony do przypisania tych miejsc postojowych, dla przyszłych współwłaścicieli Lokalu Garażowego według własnego uznania oraz w nawiązaniu do zawartych umów z nabywcami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Lokalu Garażowego oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 5 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działki w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Budynku, zmiany te nie mogą jednak spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku. W razie dokonania zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku Kupujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2.
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Wykonawca ma prawo, Wykonawca miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni nie sprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Lokalu Garażowym. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego Kupującego.

## 2.2. Finansowanie

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że finansuje budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. (dalej „Bank”) na podstawie umowy kredytu nr 16/0048 zawartej w dniu 26 października 2016 roku pomiędzy Wykonawcą a Bankiem (zwanej dalej „Umową Kredytową”). W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytowej, Wykonawca ustanowił na Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną łączną do kwoty 42.740.000 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony siedemset czterdzieści tysięcy złotych) (zwaną dalej „Hipoteką”), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę
- 2.2.2. Wykonawca oświadcza, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została ona ustanowiona, jednakże do kwoty nie wyższej niż 70.000.000,00 zł (siedemdziesiąt milionów złotych), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.
- 2.2.3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym, zgodnie z postanowieniami Umowy bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie), na Rachunek Powierniczy.
- 2.2.4. Wykonawca w przypadku nie wykreślenia Hipoteki zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej przedstawić pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Działek, Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi oraz sprzedaż Miejsca Postojowego bez żadnych obciążeń hipotecznych, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dnia zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie), na Rachunek Powierniczy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 6 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 2.2.5. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem realizacji Inwestycji przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami oraz dane osobowe Kupującego zostały przekazane Bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Bank.
- 2.2.6. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych zebranych przez Bank udzielający finansowania, jak również ich poprawiania, wniesienia pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych.
- 2.2.7. Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na Bank na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Wykonawcy przez Bank oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego Wykonawcy przez inną niż Bank instytucję finansową.
- 2.2.8. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Kupującego i Wykonawcy, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku ani sporów wynikających z odpowiedzialności Wykonawcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez strony na podstawie Umowy oraz Kupujący zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank.
- 2.2.9. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.
- 2.2.10. Wykonawca oświadcza, że może finansować budowę Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż pozyskany zgodnie z artykułem 2.2.1 z czym wiązać się może konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipotekami na Nieruchomości innymi niż Hipoteka albo zmianą wysokości obecnej Hipoteki, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. Przy czym sumy, do których zostaną ustanowione hipoteki na Nieruchomości w żadnym przypadku nie będą łącznie przewyższać kwoty 70.000.000,00 zł, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Wykonawca zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia Umowy Przyrzeczonej przedstawić pismo banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym z księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Działek, bez żadnych obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie) na Rachunek Powierniczy. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem budowy przez bank, w tym ustanowieniem hipotek na rzecz banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami oraz dane osobowe Kupującego zostały przekazane bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych przez bank. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__.__.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 7 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na bank, który będzie finansował Inwestycję, na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową.

### 2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz realizacja Przedsięwzięcia deweloperskiego

- 2.3.1. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy prowadzone są prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości, który umożliwi wydzielenie Działek. Przewidywane granice, położenie i przybliżona powierzchnia projektowanych do wydzielenia działek zostały określone na planie stanowiącym Załącznik nr 6 do Umowy. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że ostateczna powierzchnia oraz przebieg granic Działek oraz pozostałych działek projektowanych, jaki będzie wynikał z decyzji zatwierdzających podział Nieruchomości lub rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd (np. zniesienie współwłasności), może się w sposób nieznaczny różnić od planu przedstawionego w Załączniku nr 6 do Umowy.
- 2.3.2. Deweloper oświadcza, iż dojazd do Działek zostanie zapewniony przez działkę ew. nr 28 z obrębu 1-07-07, stanowiącą na dzień zawarcia Umowy współwłasność Dewelopera, w formie odpowiedniej służebności drogowej. Deweloper rozważa nabycie pozostałych udziałów w działce ew. nr 28 z obrębu 1-07-07 w celu nabycia 100 % udziałów ww. działce. Deweloper dopuszcza możliwość przeniesienia na Kupującego oraz pozostałych nabywców lokali w Inwestycji, wszystkich swoich udziałów w działce ew. nr 28 z obrębu 1-07-07, a Kupujący zobowiązuje się taki odpowiedni udział w działce ew. nr 28 kupić w cenie 1 złoty netto plus podatek od towarów i usług w stawce 23%.
- 2.3.3. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania dalszych podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości w celu realizacji Inwestycji, w tym także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek. Ponadto Kupujący oświadcza, że zapoznali się z projektowanymi podziałami Nieruchomości, przeprowadzeniem Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której zostanie zrealizowany ich Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, które akceptują.
- 2.3.4. Kupujący oświadcza, że zostali poinformowani, że projektowane działki o numerach 29/2, 29/3, 34/2, 37/2 oraz 37/3 znajdują się w pasie planowanych dróg publicznych, w związku z czym wraz z zatwierdzeniem podziału:
- działki 29 – wydzielone działki 29/2 i 29/3,
  - działki 34 – wydzielone działka 34/2,
  - działki 37 – wydzielone działka 37/2 i 37/3,
- na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przejdą na własność Miasta st. Warszawy.
- 2.3.5. Projektowane działki nr 29/1, 34/1 i 37/1, jakie powstaną w wyniku przeprowadzenia podziałów, o których mowa w pkt IV Preambuły oraz działka nr 30 i działka nr 36/1 pozostaną własnością Dewelopera, przy zapewnieniu odpowiednich służebności zapewniających dostęp Działek do drogi publicznej, co Kupujący akceptują.
- 2.3.6. W związku z planowanymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości oraz przenoszenia ich do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 8 z 34</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie nieruchomości powstałych w wyniku podziału, wzajemnymi nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w tym Działek, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, miejsca składowania odpadów stałych, posadowienia i konserwacji innych elementów (w tym pomieszczeń technicznych) niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych nieograniczonego korzystania z terenu Działek oraz nieruchomości sąsiednich na potrzeby korzystania z elementów niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia Kupujący udziela jej swej nieodwołalnej zgody, a ponadto Kupujący zobowiązują się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

- 2.3.7. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działek służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) ustanowionymi na rzecz: a) podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. RWE STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia: (i) podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, kotłownią gazową, wodomierzem, kablami oraz rurami) oraz, (ii) iż dostawcy mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości, b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera w celu montażu na Budynku reklamy (urządzenia oświetleniowego) oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia
- 2.3.8. Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.7., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązują się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym w szczególności w odniesieniu do wskazanych powyżej postępowań dotyczących podziałów działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.
- 2.3.9. Z zastrzeżeniem, że działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Kupujący wyrażają zgodę na nie dokonywanie wpisów praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży do tych ksiąg wieczystych. Równocześnie Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia Kupujących mogą być ujawniane w księdze wieczystej (księgach wieczystych), jaka będzie prowadzona dla Działek wraz z Budynkiem, na co Kupujący wyrażają zgodę.
- 2.3.10. Kupujący oświadczają, że zostali poinformowani, że: w dniu 26 lipca 2016 roku Deweloper zawarł z:
- Jackiem Juliuszem Kotowskim właścicielem lokalu mieszkalnego nr 1 objętego księgą wieczystą nr WA2M/00475728/0, usytuowanego w budynku przy ul. Figowej 5, z własnością którego związany jest udział wynoszący 21890/30319 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 9 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ew. 35 z obręb 1-07-07, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00183880/9,

- Marcinem Kotowskim właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2 objętego księgą wieczystą nr WA2M/00475729/7, usytuowanego w budynku przy ul. Figowej 5, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8429/30319 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ew. 35 z obręb 1-07-07, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00183880/9,

porozumienie, na mocy którego Deweloper ustanowił w dniu 03 października 2016 roku w akcie notarialnym Rep. A nr 11493/2016 przed notariuszem Ewą Joanną Cudałą – Chałupczak:

- i) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr ew. 35 z obręb 1-07-07, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00183880/9 nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 34 i działka ewidencyjna nr 36/1, ograniczoną do pasa o szerokości 120 cm wzdłuż południowej i zachodniej elewacji budynku posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr ew. 35 z obręb 1-07-07 objętej księgą wieczystą nr WA2M/00183880/9, wyłącznie w celu ewentualnych remontów ww. budynku przez właścicieli, która to służebność została oznaczona kolorem zielonym na Załączniku nr 8 do niniejszej Umowy,
- ii) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr ew. 35 z obręb 1-07-07, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00183880/9 nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 36/1 i działka ewidencyjna nr 37 poprzez dostęp i prawo do korzystania z placu zabaw, który zostanie wykonany na części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505\_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 36/1 i działka ewidencyjna nr 37, która to służebność została oznaczona kolorem pomarańczowym na Załączniku nr 8 do niniejszej Umowy.

2.3.11. W przypadku, przeniesienia przez Dewelopera na Kupującego oraz pozostałych nabywców lokali w Inwestycji, udziałów w działce ew. nr 28 z obręb 1-07-07, zgodnie z postanowieniami art. 2.3.2., Kupujący zobowiązuje się ustanowić na działce ew. nr 28 z obręb 1-07-07 nieodpłatne i na czas nieoznaczone ograniczone prawo rzeczowe na rzecz podmiotów wskazanych przez Dewelopera, m.in. w celu umożliwienia korzystania z ww. działki, przechodu i przejazdu, posiadania infrastruktury liniowej, która została zlokalizowana na ww. działce, budowy infrastruktury liniowej niezbędnej do funkcjonowania obiektów budowlanych. W powyższym zakresie osobom uprawnionym będzie przysługiwało prawo do dysponowania ww. działką na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11) w związku z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

2.3.12. W przypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Kupującego oraz pozostałych nabywców lokali w Inwestycji, udziałów w działce ew. nr 28 z obręb 1-07-07, a dojazd do Działek zostanie zapewniony przez działkę ew. nr 28 z obręb 1-07-07 w formie odpowiedniej służebności drogowej, Kupujący, jako podmiot uprawniony z tytułu ww. służebności zobowiązuje się partycypować, w odpowiednim udziale, we wszelkich kosztach utrzymania tego dojazdu i infrastruktury liniowej znajdującej się w tym dojeździe niezbędnej do użytkowania Budynku, w tym m.in. opłatach za sprzątanie, odśnieżanie, naprawy, remonty, oświetlenie, odwodnienie, podatki i innych opłatach związanych z właściwym utrzymaniem tego dojazdu i ww. infrastruktury liniowej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 10 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

#### 2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

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

#### 2.5. Przetwarzanie danych osobowych

- 2.5.1. Wykonawca niniejszym informuje, że w związku z finansowaniem budowy przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami oraz dane osobowe Kupującego zawarte w Umowie zostaną przekazane Bankowi. Kupujący oświadcza, że przyjmuje powyższe do wiadomości oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Bank. W przypadku zmiany celu przetwarzania danych osobowych Kupującego przez Bank, Bank zobowiązany będzie uzyskać zgodę Kupującego na przetwarzanie danych osobowych dla innych celów niż wskazane powyżej. Wykonawca informuje, a Kupujący oświadcza, że przyjmuje do wiadomości informację, że przysługuje mu prawo:
- wglądu do danych osobowych zebranych przez Bank, jak również ich poprawiania,
  - wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację,
  - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych.
- 2.5.2. Ponadto Wykonawca informuje, że w związku z Umową OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5) dane osobowe Kupującego zawarte w Umowie zostaną przekazane do mBank S.A., który prowadzi Rachunek Powierniczy, w zakresie niezbędnym do realizacji celów Umowy OMRP oraz związanych z obsługą mieszkaniowych rachunków powierniczych. Na zasadach określonych w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Bank będzie przetwarzał dane osobowe Kupującego. Kupujący oświadcza, że przyjmuje powyższe do wiadomości oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez mBank S.A., w tym informacji objętych tajemnicą bankową, w zakresie opisanym w zdaniu pierwszym. W przypadku zmiany celu przetwarzania danych osobowych Kupującego przez mBank S.A., mBank S.A. zobowiązany będzie uzyskać zgodę Kupującego na przetwarzanie danych osobowych dla innych celów niż wskazane powyżej. Wykonawca informuje, a Kupujący oświadcza, że przyjmuje do wiadomości informację, że przysługuje mu prawo:
- wglądu do danych osobowych zebranych przez mBank S.A., jak również ich poprawiania,
  - wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację,
  - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych.
- 2.5.3. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z Ustawą z dn. 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1182 ze zm.) w celu przygotowania przez notariusza Umowy Przynależnej, w celu bezpośredniego kontaktu przez generalnego wykonawcę robót lub jego podwykonawców z Kupującym, w celach związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną i prowadzenia archiwum składającego się z dokumentacji

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__.__.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 11 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

zgromadzonej w związku z wykonywaniem wyżej wymienionej czynności przez Wykonawcę, jego następców prawnych i podmioty działające na jego zlecenie teraz i w przyszłości. Kupujący wyraża zgodę na przekazanie w/w danych osobowych Wspólnocie Mieszkaniowej lub przyszłemu zarządcy Nieruchomością Wspólną Budynku oraz pozostałym podmiotom powyżej wymienionym. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do powyższych danych osobowych, jak również ich poprawiania, wniesienia pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych, poza wyżej wymienionymi.

### ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

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

### ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **26 sierpnia 2016 roku**, a zakończone zostaną do dnia **31 stycznia 2018 roku**, co zgodnie z uzgodnieniami Stron oznacza, że Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej do dnia **30 kwietnia 2018 roku** („Data Zakończenia”).
- 4.2. Po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zgodnie ze specyfikacjami zawartymi w Załączniku nr 2 do Umowy lub w stosownym przypadku zgodnie ze specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez Kupującego zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 12 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Wykonawca zawiadomi Kupującego w ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia Kupującemu powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego.

## **ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO**

- 5.1. Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.
- 5.2. Odbiór Techniczny będzie dokonany po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu przez Wykonawcę wymaganej przepisami prawa decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. Wyniki Odbioru będą stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego.
- 5.3. Jeżeli w czasie pierwszego Odbioru Technicznego Lokal Mieszkalny będzie zgodny ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia określonymi w Załączniku nr 2 do umowy i w stosownym przypadku specyfikacjami modyfikacji zamówionych przez Kupującego na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzonych przez strony w aneksie do Umowy, to Wykonawca i Kupujący podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal Mieszkalny został wybudowany zgodnie z Umową.
- 5.4. Za zgodą stron usterki nie będą powodowały opóźnienia podpisania protokołu Odbioru Technicznego, pod warunkiem, że Wykonawca uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz, że zostaną one usunięte przez Wykonawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub w innym uzgodnionym terminie wskazanym wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia usterek będzie uwzględniał konieczność sprowadzenia niezbędnej części zamiennej, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót, a także dłuższy okres ich wykonywania ze względu na technologię robót.
- 5.5. Jeżeli Lokal Mieszkalny nie zostanie zatwierdzony w czasie pierwszego Odbioru Technicznego, to strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. Odnośnie drugiego Odbioru mają zastosowanie postanowienia artykułów 5.1, 5.2 i 5.3.
- 5.6. Wykonawca jest obowiązany ustosunkować się do protokołu oględzin wskazującego powody odmowy Odbioru Technicznego w terminie 14 dni od dnia jego podpisania, w szczególności w zakresie uznania albo odmowy uznania usterek oraz doręczyć Kupującemu stosowne oświadczenie.
- 5.7. Jeżeli Kupujący lub upoważniony przedstawiciel wyznaczony przez Kupującego będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Kupujący został powiadomiony zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy, to Wykonawca wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Kupujący lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawia się na drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2.
- 5.8. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmianki zatwierdzające przyjęcie przez Kupującego Miejsca Postojowego.

## **ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__._</b>	<b>Strona 13 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej i ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy, potwierdzone aneksem do Umowy,
  - po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
  - po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
  - po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
  - po uzyskaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaże Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.
- 6.3. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Art. 5.1, 5.5 i 5.6. oraz 5.7 stosuje się odpowiednio.
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez nabywców do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. Wykonawca wskaże Kupującym miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Kupujący ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.
- 6.6. Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku, poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca zatrudniony przez Kupującego nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.
- 6.7. Kupujący nie jest uprawniony do:
- umieszczania w Lokalu Garażowym lub w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także
  - malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 14 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

## ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 7.1. Kupujący wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Wykonawca. Wykonawca może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Wykonawcę zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy.
- 7.2. Kupujący zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.
- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez Wykonawcę na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w artykule 7.1, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Wykonawcę 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 Kupującego w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego lub udziału w prawie własności Lokalu Garażowego w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust.3 Ustawy.
- 7.4. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wykonawcy lub na inny rachunek wskazany przez Wykonawcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

## ARTYKUŁ 8 USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu oraz uzyskania przez Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi Kupujących na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przymierzonej.
- 8.2. Umowy Przymierzone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **30 kwietnia 2019 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przymierzonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przymierzonych. Zawarcie Umów Przymierzonych nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 15 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przynależnych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej kwoty ceny uzgodnionej przez strony w aneksie do Umowy za modyfikacje wprowadzone na zamówienie Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy.
- 8.4. Umowy Przynależne dotyczące miejsc postojowych zostaną zawarte odrębnie w terminie trzech miesięcy od daty założenia dla garażu księgi wieczystej. Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Wykonawcę oraz nabywców udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

## **ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI**

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującym przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu.
- 9.4. Jeżeli usterki nie pogarszają wyglądu Lokalu Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy Wykonawca ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia usterek, wtedy Kupującemu zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolnej od odpowiednich usterek a wartością Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem usterek.
- 9.5. Kupujący będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Wykonawca nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z artykułem 9.3. Roszczenie Kupującego o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego może zostać zgłoszone Wykonawcy, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny.
- 9.6. Wykonawca może na wniosek Kupującego przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Kupującego. W takim przypadku Wykonawca i Kupujący mogą ustalić, że Wykonawca nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Kupującego lub wykonawców wynajętych przez Kupującego przed lub po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego ani też za szkody w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców.
- 9.7. W kwestiach spornych dotyczących usterek, opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany z listy biegłych sądowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a strony mogą dochodzić swoich praw przed sądem.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 16 z 34</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

## ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały, jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Wykonawcę Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w Załączniku 2 do Umowy.
- 10.3. Wykonawca ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w Załączniku nr 1 do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a Kupujący zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość Ceny Całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania Umowy Przyrzeczonej.
- 10.4. W razie gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w Załączniku nr 1 do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.3 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
- 10.5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu, w tym balkonu/ogródka, pomieszczenia gospodarczego zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu, w tym balkonu/ogródka czy pomieszczenia gospodarczego może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997.**, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu bądź pomieszczenia gospodarczego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego, czy pomieszczenia gospodarczego określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.
- 10.7. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka, czy pomieszczenia gospodarczego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 17 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

winy Wykonawcy, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5 niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w terminie wyznaczonym w artykule 12.2.5. oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego o powierzchni i za cenę ustaloną zgodnie z przeprowadzoną korektą.

- 10.8. Zmiana przez Kupującego układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym w stosunku do projektu budowlanego skutkująca zmianą powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy nie skutkuje zmianą ceny, jeżeli Kupujący po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany.
- 10.9. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego
- 10.10. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2016 r. poz. 710, z późn. zm., dalej: ustawa o VAT) Kupujący wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Kupującego 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. Kupujący 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.

#### **ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY**

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawcy przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kolejne wpłaty dokonywane przez Kupującego zaliczone będą w pierwszej kolejności na pokrycie kwoty odsetek za opóźnienie naliczonych od wcześniejszych zaległości. Kwota odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Płatność ceny za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonana w terminie określonym w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy oraz co do ceny.
- 11.4. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr 557677/229/16/43 z dnia 10 listopada 2016 roku (dalej: „Umowa OMPR”), zawartej przez Wykonawcę z mBank S.A. („Bank”). mBank S.A. prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 96 1140 2062 0000 5576 7700 1002, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 18 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”).

- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Kupującego **wyłącznie** na Rachunek Powierniczy, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny rachunek bankowy o numerze:**  
Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie. Koszty Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.
- 11.7. Płatność należnych kwot z tytułu ceny za **Miejsce Postojowe** (udział w Lokalu Garażowym i prawa związane), będą dokonywane przez Kupującego wyłącznie na Rachunek Zastrzeżony Dewelopera o numerze: **62 1140 2062 0000 5576 7700 2002** („Rachunek Zastrzeżony”). Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Zastrzeżony ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.
- 11.8. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.
- 11.9. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:
- niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku;
  - niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wpłat z Rachunku Powierniczego.
- 11.10. Deweloper informuje, że w przypadku wpłat dokonanych na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w walucie obcej (EUR, USD), Bank dokona przewalutowania wpłaconych środków po kursie kupna z tabeli kursowej Banku obowiązującej w dniu księgowania wpływu. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy wypłata środków z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nastąpi w PLN w kwocie wynikającej z przewalutowania z dnia wpłaty.
- 11.12. Środki wpłacone na Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym na rzecz Wykonawcy będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP. Kwota środków pieniężnych wypłacana Wykonawcy na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców % ceny nabycia przez nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej i zawartej w oświadczeniu, odpowiadającego procentowi kosztów realizacji danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego (zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego).

## ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__._</b>	<b>Strona 19 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 kwietnia 2020 roku** w następujących przypadkach:

- 12.1.1. Jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty) przez okres przekraczający 14 dni od dnia wymagalności płatności stosownej kwoty, to Wykonawca będzie miał prawo doręczyć Kupującemu zawiadomienie na piśmie, że odstąpi od niniejszej Umowy, jeżeli stosowna kwota nie zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany w artykule 11.6 lub 11.7. odpowiednio w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.3. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przynależonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

## 12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 kwietnia 2020 roku** (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku artykułu 12.2.4. oraz artykułu 12.2.6.) w następujących przypadkach:

- 12.2.1. W przypadku, o którym mowa w art. 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;
- 12.2.2. W przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;
- 12.2.3. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.4 (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;
- 12.2.4. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu zobowiązania określonego w artykule 4.1 w terminie tam wskazanym - w terminie 14 dni od daty wskazanej w artykule 4.1.
- 12.2.5. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.7 (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, Tarasu lub pomieszczenia gospodarczego i związanej z tym zmianie ceny.
- 12.2.6. W przypadkach przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 20 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

- 12.2.7. W przypadku przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym Kupujący przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przynależnej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.
- 12.3. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1.2 i 12.1.3 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Kupującego, Wykonawca dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Kupującego kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku 2 i Załączniku 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr .
- 12.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.4 lub artykułu 12.2.7. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez Kupującego, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy. Zgodnie z art. 31 Ustawy o ochronie praw nabywcy: Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z podpisami notarialnie poświadczonymi; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
- 12.7. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP.
- 12.8. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Kupującego w mBank SA w Warszawie, ulica Senatorska 18, 00-950 Warszawa Oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Kupującego, zgodnie z art. 29 ustawy deweloperskiej, Bank wypłaca Kupującemu przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:

1/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Kupującemu o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 21 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

2/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Kupującego, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/yh księgi/ąg wieczystej/yh roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi/ąg wieczystej/yh, a odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Kupujący; (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1);

- 12.9. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie w mBank S.A. w Warszawie ulica Senatorska 18, 00-950 Warszawa:
- oświadczenia Dewelopera i Kupującego o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w formie aktu notarialnego,
  - zgodnych oświadczeń Dewelopera i Kupującego o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Kupującego na Rachunek Powierniczy.
- 12.10. W przypadku dokonania przez Kupującego przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Kupującemu, oprócz dokumentów wskazanych w pkt 12.8. lub odpowiednio 12.9., Kupujący zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Kupującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

### **ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.
- 13.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adres podany poniżej lub na taki inny adres, który zostanie podany w drodze zawiadomienia w takim samym trybie.
- Jeżeli do Dewelopera:  
„APM Bartycka Residence III” Spółka akcyjna  
ul. Bartycka 63a lok. 25; 00-716 Warszawa
- Jeżeli do Kupującego to na adres podany w Załączniku 1 do niniejszej Umowy.
- 13.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony listem poleconym o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną.
- 13.4. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym.
- 13.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.
- 13.6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.
- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkom informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (j.t.Dz.U.2014.827) Wykonawca informuje o poniższych

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 22 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:

- a. koszty Umowy Przymierzonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniosą Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t.Dz.U.2013.237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.Dz.U.2014.1025) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przymierzonej. Na powyższe Kupujący wyrażają zgodę,
- b. Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilny oraz zgodnie z zapisami paragrafu 9 Umowy,
- c. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzystają Kupujący.

13.9. Kupujący oraz Wykonawca wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr **WA2M/00180891/8, WA2M/00182426/2, WA2M/00183883/0, WA2M/00514471/9, WA2M/00183885/4** praw i roszczeń na rzecz \_\_\_\_\_ wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

**Spis załączników:**

Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”;  
 Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”;  
 Załącznik nr 3 – „Położenie i Rozkład” oraz Koncepcja osiedla „Bartycka Residence III”;  
 Załącznik nr 4 – „Wyciąg z Umowy OMRP”;  
 Załącznik nr 5 – „Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich”;  
 Załącznik nr 6 – „Wstępny projekt podziału”;  
 Załącznik nr 7 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami;  
 Załącznik nr 8 – Zakres służebności ustanowionej aktem notarialnym Rep. A nr 11493/2016 z dnia 03.10.2016 r.

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 23 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2016	12.12.2016

# 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: 111-111-111 Komórkowy: 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 nr **A**.
- Balkonu znajdującego się przy lokalu, o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
- Miejsca postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** budynku w Budynku **A**.

### §3 CENA CAŁKOWITA

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

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

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

Słownie złotych:

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

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

Słownie złotych:

**RAZEM: 0,00 zł**

- Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
- Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat na podstawie harmonogramu, który został podany w Załączniku nr 1 do Umowy w §4. 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 ostatniej 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 ____/2017	____.____.2017	____	Strona 24 z 34



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

**§4  
HARMONOGRAM WPLĄT**

4.1. Harmonogram wpłat Ceny za Lokal Mieszkalny:

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.	luty 2017 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa podziemia (stan "0") bez wjazdu technologicznego w obszarze bud. D</i>	25%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
3.	maj 2017 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemia - dach bez attyk i kominów</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
4.	lipiec 2017 roku	<i>Roboty murowe stanu surowego, izolacje dachów, attyki</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
5.	listopad 2017 roku	<i>Tynki wewnętrzne i posadzki w lokalach mieszkalnych, instalacje elektryczne i sanitarne bez osprzetu, stolarka okienna w lokalach mieszkalnych</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
6.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Protokołu odbioru technicznego	<i>Protokół odbioru technicznego lokalu</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>100%</b>		<b>0,00 zł</b>

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.	luty 2017 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa podziemia (stan "0") bez wjazdu technologicznego w obszarze bud. D</i>	25%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
3.	maj 2017 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemia - dach bez attyk i kominów</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
4.	lipiec 2017 roku	<i>Roboty murowe stanu surowego, izolacje dachów, attyki</i>	20%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
5.	listopad 2017 roku	<i>Tynki wewnętrzne i posadzki w lokalach mieszkalnych, instalacje elektryczne i sanitarne bez osprzetu, stolarka okienna w lokalach mieszkalnych</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
6.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Protokołu odbioru technicznego	<i>Protokół odbioru technicznego lokalu</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>100%</b>		<b>0,00 zł</b>

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 25 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2016	12.12.2016

## ZAŁĄCZNIK NR 2

### STANDARD WYKOŃCZENIA

<b>KONSTRUKCJA</b>	
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konstrukcja mieszana płytowo-słupowo-ścienna, stropy żelbetowe wylewane, posadowienie na płycie żelbetowej</li> </ul>
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ściany zewnętrzne osłonowe – wypełnienie szkieletu żelbetowego ścianą z bloczków silikatowych</li> </ul>
Klatki schodowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schody wewnętrzne – żelbetowe wylewane</li> </ul>
<b>ELEWACJA , DACH</b>	
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykonana w technologii lekko-mokrej/ BSO .</li> <li>W części obiektu elewacja z płyt włókno-cementowych</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną</li> </ul>
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana</li> </ul>
<b>MIESZKANIA</b>	
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Murowane z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm lub Porotherm Aku</li> </ul>
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Murowane z bloczków silikatowych gr. 8 cm lub 12 cm</li> </ul>
Ściany w pomieszczeniach technicznych i komórkach lokatorskich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cegła silikatowa pełna 12cm , amerblok lub bloczki betnowe</li> </ul>
Tynki i okładziny wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ściany wewnętrzne i sufity w lokalach mieszkalnych – tynki gipsowe , wykonywane mechanicznie , malowane jednokrotnie – podkład pod dalsze malowanie przez Klienta</li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2017	___.2017	__-__	Strona 26 z 34

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podłoga – szlichta cementowa , oddylatowana od ścian murowanych i żelbetowych przekładką z izolacji akustycznej, przygotowana pod indywidualne wykończenie Klienta;</li> <li>• balkony: deski kompozytowe</li> </ul>
Okna , drzwi do lokali mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Okna przewidziano jako „portfenetre”</li> <li>• Okna i drzwi balkonowe PCV w kolorze białym od wewnątrz, a grafitowym od zewnątrz</li> <li>• Drzwi do mieszkań – atestowane</li> <li>• W oknach lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (na parterze) przewiduje się miejsca na montaż rolet zewnętrznych, celem umożliwienia Kupującemu montażu rolet zewnętrznych (Kupujący dokonuje montażu rolet zewnętrznych na własny koszt). Montaż przez Kupującego rolet zewnętrznych (w tym ich typ i kolor) wymaga pisemnej zgody Dewelopera.</li> </ul>
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi.</li> </ul>
Balustrady i poręcze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balustrady balkonów i tarasów wykonane z płaskowników stalowych malowanych proszkowo</li> </ul>
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konglomerat</li> </ul>
<b>CZĘŚCI WSPÓLNE</b>	
Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klatka schodowa i korytarze- tynk gipsowy , malowanie farbami wewnętrznymi zmywalnymi</li> <li>• Ściany piwnic i garaży nie tynkowane</li> </ul>
Posadzki w korytarzach , hole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Płytki gres</li> </ul>
Hole wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykonane na podstawie odrębnego projektu aranżacji wewnątrz z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych ściennych i podłogowych.</li> </ul>
Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pomieszczenie techniczne – posadzka zmywalna</li> <li>• Garaż –płyta fundamentowa zatarta na gładko z utwardzeniem powierzchni lub malowana farbami żywicznymi</li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>___</b>	<b>Strona 27 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ślusarka aluminiowa – przeszklona szkłem bezpiecznym i wyposażona w samozamykacze , wyposażone w zamek otwierany za pomocą domofonu.</li> </ul>
Drzwi do pomieszczeń technicznych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drzwi p. poż. wyposażone w samozamykacze , systemowe drzwi stalowe.</li> </ul>
Bramy garażowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segmentowe , ocieplone , przystosowane do dużego ruchu pojazdów, sterowane radiowo za pomocą pilota</li> </ul>
Windy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Windy osobowe dostępne z poziomu garażu</li> <li>• Wykończenie drzwi i ościeżnic w kabinach – stal nierdzewna</li> <li>• Posadzka w windach – płytki gresowe lub kompozyt.</li> <li>• Kabina dostępna dla osób niepełnosprawnych</li> </ul>
<b>INSTALACJE</b>	
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wentylacja w lokalach mieszkalnych grawitacyjna</li> <li>• Wentylacja w garażu mechaniczna wywiewna</li> </ul>
Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalizacja pionów w korytarzach w szachtach, gdzie usytuowane będą ciepłomierze</li> <li>• Instalacja w lokalach mieszkalnych rura PE z osłoną antydyfuzyjną w izolacji termicznej usytuowana w warstwie posadzkowej - system trójnikowy (bez lokalowych szafek rozdzielaczy).</li> <li>• grzejniki stalowe płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy</li> <li>• W przypadku lokalizacji grzejnika na ścianie konstrukcyjnej podejście do grzejnika z posadzki</li> </ul>
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podejścia od pionów do odbiorników w technologii PE w izolacji cieplnej pod posadzką mieszkań w systemie rozgałęzionym (bez szafek rozdzielaczy w lokalu).</li> <li>• Podejścia pod odbiorniki po wierzchu ścian</li> <li>• Montaż wodomierzy na przewodach zasilających mieszkania w wodę ciepłą i zimną w szachtach instalacyjnych na klatkach schodowych.</li> <li>• Nie przewiduje się zdalnego odczytu poboru wody.</li> </ul>
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanalizacji – z PCV. Na etapie realizacji inwestycji wyprowadzone zostaną podejścia kanalizacyjne z szachtów instalacyjnych. Nie będą realizowane podejścia instalacyjne pod odbiorniki.</li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 28 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tablice mieszkaniowe TM zlokalizowane obok drzwi wejściowych w mieszkaniach</li> <li>• Instalacja elektryczna podtynkowa, kable miedziane.</li> <li>• Tablice mieszkaniowe wyposażone w aparaturę o dużym stopniu niezawodności działania</li> <li>• W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM),</li> <li>• Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu</li> <li>• Usytuowanie bezpośredniego układu pomiarowego w tablicach licznikowych w pomieszczeniach rozdzielni.</li> </ul>
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca TSM – lokalizacja wg projektu</li> <li>• Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT w pokoju dziennym wg projektu,</li> </ul>
Instalacja telefoniczna i internetowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca TSM – lokalizacja wg projektu</li> <li>• Rozmieszczenie gniazd telefonicznych i komputerowych wg projektu,</li> </ul>
Domofon /wideodomofon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• System domofonowy (np. typu CODI),</li> <li>• Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynków i przy furtkach wejściowych na osiedle</li> <li>• W mieszkaniach zamontowane słuchawki domofonowe</li> <li>• Możliwość opcjonalnej instalacji odbiornika wideofonowego w mieszkaniu klienta (za dopłatą).</li> </ul>

#### **TEREN ZEWNĘTRZNY**

Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych posadowionych na dwóch odrębnych podziemnych garażach: Na jednym podziemnym garażu znajdują się trzy powtarzalne segmenty nadziemne A,B,C. Na drugim podziemnym garażu znajduje się budynek w kształcie litery „L” (bud. D).</li> <li>• Budynki mają trzy kondygnacje naziemne i jedną kondygnację garażu podziemnego. Główne wejścia do budynków oraz wjazdy do podziemnych garaży usytuowane są od strony drogi wewnętrznej (od strony zachodniej).</li> <li>• Dodatkowo zaprojektowano wejście od strony ulicy Figowej do placu zabaw i obu klatek schodowych w budynku D.</li> <li>•</li> <li>• Komunikacja wewnętrzna każdego z segmentów A,B,C rozwiązana jest za pomocą jednej klatki schodowej, natomiast w budynku D znajdują się dwie klatki schodowe. Każda klatka schodowa komunikuje wszystkie kondygnacje z podziemnym garażem. Każda klatka schodowa jest doświetlona światłem naturalnym.</li> <li>•</li> <li>• Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywała się z ul. Bluszczańskiej przez istniejący zjazd oraz</li> </ul>
------------------	--

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.___.2017</b>	<b>___</b>	<b>Strona 29 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

	istniejącą drogę wewnętrzną położoną na działce 28 z obrębu 1-07-07.
Przyłącza	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki będą wyposażone w: przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energetyczne, przyłącze teletechniczne, przyłącze kanalizacji deszczowej wraz z system rozsączającym wody opadowe do gruntu</li> </ul>
Ochrona	Budynki przystosowane do zainstalowania monitoringu

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 30 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

## **ZAŁĄCZNIK NR 3**

### **POŁOŻENIE I ROZKŁAD**

1. Lokal Mieszkalny zlokalizowany na piętrze **0** oznaczonego numerem \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w Budynku nr **A**.
2. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
3. Miejsca postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** budynku w Budynku **A**.

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>___.__.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 31 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2016	12.12.2016

## 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 rozprzewadzenia 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.
3. 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 maja 2017 roku.**
4. Po upływie terminu określonego w punkcie 3 zgłoszenia o zmiany lokatorskie nie będą przyjmowane albo pozostaną bez rozpatrzenia, a lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem wykonawczym.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2017	__-__-2017	__-__	Strona 32 z 34



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

5. Wszelkie proponowane zmiany lokatorskie, zlecone dodatkowe prace, określone w zapytaniu o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich, złożonym w Dziale Sprzedaży Wykonawcy, zostaną przekazane kierownikowi projektu Wykonawcy, który:
  - a. Dokonana wstępnej analizy i wyda opinię o możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich (dalej: „Opinia”),
  - b. I jednocześnie przekaże do Generalnego Wykonawcy wniosek o wstrzymanie robót budowlanych w lokalu
6. 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
7. W przypadku akceptacji przez Kupującego Opinii, Kupujący przekaże do Działu Sprzedaży Wykonawcy w terminie 2 dni roboczych od daty przekazania Opinii:
  - a. wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich
  - b. potwierdzenie wpłaty kwoty w wysokości 400 zł na konto wskazane przez Dział Sprzedaży na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi
8. Kupujący po zapoznaniu się z Opinią ma możliwość dokonania korekty wprowadzanych zmian lokatorskich, poprzez złożenie do Działu Sprzedaży ponownego zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 3a lub całkowitej rezygnacji z wprowadzenia zmian lokatorskich
9. 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.
10. 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”.
11. 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.
12. 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.
13. 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. 3a.
14. 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 7b nie podlega zwrotowi.
15. 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 7b zostanie uwzględniona w Wycenie Zmian Lokatorskich.
16. 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:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ____/2017</b>	<b>__-__-2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 33 z 34</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Bartycka Residence III</b>	<b>BR III BIS 1/2016</b>	<b>12.12.2016</b>

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>REP A ___/2017</b>	<b>__._.2017</b>	<b>__-__</b>	<b>Strona 34 z 34</b>