

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr BR III LOK __ 2020

Zawarta w Warszawie w dniu 5 lutego 2020 r. („Umowa”)

POMIĘDZY:

„**APM Bartycka Residence III**” **Spółka akcyjna** z siedzibą w Warszawie, ul. Bartycka 85 a lok. U1, 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 współwłaścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Figowej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0707 jako działki ewidencyjne nr 29/1, 30, 34/1, 36/1, 37/1, o obszarze 0,5055ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00182426/2 (dalej jako „**Nieruchomość**”),

oraz

współwłaścicielem w udziale wynoszącym w udziale 4139/10120, nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 28, o obszarze 0,1569ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00180890/1.

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

II. Wykonawca zrealizował 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK __/2020	___.___.2020	___.__.	Strona 1 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

III. Inwestycja została zrealizowana na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji 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, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej 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.

Wykonawca uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IIOT/124/U/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 roku o pozwoleniu na użytkowanie dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną (chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, oświetlenie terenu oraz mała architektura) na terenie części działek ew. nr: 29, 34, 36, 37 z obrębem 0707 oraz na działce ew. nr 30 z obrębem 0707 przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie.

IV. 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.

V. 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.

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 jest Lokal Mieszkalny, wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji PnB i oddany do użytkowania zgodnie z Decyzją PnU.
- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja PnB”** 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 **„Decyzja PnU”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IIOT/124/U/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 roku o pozwoleniu na użytkowanie dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną (chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, oświetlenie terenu oraz mała architektura) na terenie części działek ew. nr: 29, 34, 36, 37 z obrębem 0707 oraz na działce ew. nr 30 z obrębem 0707 przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 2 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

- 1.5 **„Dokumentacja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję zatwierdzającą projekt podziału Nieruchomości lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału Nieruchomości (np. orzeczenie sądu), Decyzję PnU, 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.
- 1.6 **„Działki”** oznacza teren w granicach działek: nr nr 30, 29/1, 34/1, 37/1 oraz 36/1, o łącznej powierzchni 0,5055ha, na których Wykonawca zrealizował Budynek, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 3.
- 1.7 **„Inwestycja”** oznacza zrealizowaną przez Wykonawcę na Działkach inwestycję obejmującą zespół 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.
- 1.8 **„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.
- 1.9 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku.
- 1.10 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie – 1 Budynku.
- 1.11 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły.
- 1.12 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działki oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.13 **„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.
- 1.14 **„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 trwałą ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.15 **„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.
- 1.16 **„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:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 3 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

- 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 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z Miejscem Postojowym.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. Nabywca niniejszym zobowiązuje się kupić Lokal Mieszkalny w Budynku oraz Miejsce Postojowe usytuowane w Lokalu Garażowym.
- 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 Związaných.
- 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.
- 2.1.5. 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 4 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Lokalu Garażowym.

2.2. Realizacja Inwestycji

- 2.2.1. Deweloper oświadcza, iż dojazd do Działek jest zapewniony przez działkę ew. nr 28 z obrębem 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 obrębem 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 obrębem 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%.
- 2.2.2. Kupujący oświadczają, że zapoznali się z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, które akceptują.
- 2.2.3. Deweloper oświadcza, że działka nr 137 o obszarze 0,5055 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00182426/2 powstała w wyniku scalenia działek nr 29/1, 30, 34/1, 36/1, 37/1.
- 2.2.4. 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 dostarczyciele mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości.
- 2.2.5. Ponadto Deweloper oświadcza, że ustanowił na rzecz spółki „APM Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie ograniczone prawa rzeczowe 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.
- 2.2.6. Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę na realizację czynności określonych w artykule 2.2.4., 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, a w szczególności nie wносить środków zaskarżenia.
- 2.2.7. 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,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 5 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

z własnością którego związany jest udział wynoszący 21890/30319 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 obrębu 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 obrębu 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 obrębu 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 obrębu 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 obrębu 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.

2.2.8. W przypadku, przeniesienia przez Dewelopera na Kupującego oraz pozostałych nabywców lokali w Inwestycji, udziałów w działce ew. nr 28 z obrębu 1-07-07, zgodnie z postanowieniami art. 2.2.1., Kupujący zobowiązuje się ustanowić na działce ew. nr 28 z obrębu 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.

2.2.9. W przypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Kupującego oraz pozostałych nabywców lokali w Inwestycji, udziałów w działce ew. nr 28 z obrębu 1-07-07, a dojazd do Działek zostanie zapewniony przez działkę ew. nr 28 z obrębu 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 sprzątnięcie,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 6 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

odśnieżanie, naprawy, remonty, oświetlenie, odwodnienie, podatki i innych opłatach związanych z właściwym utrzymaniem tego dojazdu i ww. infrastruktury liniowej.

2.3. 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.

2.4. Przetwarzanie danych osobowych

2.4.1. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, iż:

- a) Administratorem jego danych osobowych jest APM Bartycka Residence III Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), KRS 0000558042, NIP: 5342504611, REGON: 361536169,
- b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - i. Niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
 - ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyrzeczonej) na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
 - iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395),

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

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

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

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

- a) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.4.1 lit. b tiret i-ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz umowy przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określonej przepisami kodeksu cywilnego.
- b) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.4.1 lit. b tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Wykonawcy.
- c) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.4.2 przez okres pozostawiania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 7 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

- 2.4.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.4.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.
- 2.4.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.
- 2.4.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń Administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.
- 2.4.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: **rodo@apm-development.pl** z dopiskiem „Dane osobowe”.

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład 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. Wykonawca oświadcza, że zawarł umowy z dostawcami usług telekomunikacyjnych, takimi jak: ORANGE POLSKA S.A., UPC POLSKA Sp. z o.o., na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Przedstawiciel Spółki oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.
- 3.4. Wykonawca oświadcza, że w oknach lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (na parterze) przewiduje się miejsca na montaż rolet zewnętrznych, celem umożliwienia Kupującemu montażu rolet zewnętrznych (Kupujący dokonuje montażu rolet zewnętrznych na własny koszt). Montaż przez Kupującego rolet zewnętrznych (w tym ich typ i kolor) wymaga pisemnej zgody Dewelopera. W przypadku montażu przez Kupującego rolet zewnętrznych bez uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera, Kupujący może zostać zobowiązany przez Dewelopera do demontażu tych rolet na swój koszt, na co Kupujący wyraża zgodę.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż Budynek jest objęty Pozwoleniem na Użytkowanie, które jest ostateczne.
- 4.2. Wykonawca niniejszym informuje Kupującego o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, który zostanie przeprowadzony zgodnie z postanowieniami Artykułu 5.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 8 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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. 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, 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 stawią 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

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
 - a) po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej,
 - b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 9 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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,

- 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 Kupującemu 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:
- 6.7.1 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
- 6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

- 7.1. 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 10 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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.

- 7.2. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wspólnoty Mieszkańców Bartycka Residence III BIS. 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 podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu, Wykonawca zawiadomi Kupujących na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
- 8.2. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Przyrzeczoną najpóźniej do **30 czerwca 2020 roku**, w uzgodnionym przez siebie 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 Umowy Przyrzeczonej i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przyrzeczonych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny.

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującym przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennych, 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 11 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

- 9.5. Kupujący będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Wykonawca nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z artykułem 9.3. Roszczenie Kupującego o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego może zostać zgłoszone Wykonawcy, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny.
- 9.6. Wykonawca może na wniosek Kupującego przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Kupującego. W takim przypadku Wykonawca i Kupujący mogą ustalić, że Wykonawca nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Kupującego lub wykonawców wynajętych przez Kupującego przed lub po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego ani też za szkody w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców.
- 9.7. W kwestiach spornych dotyczących usterek, opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany z listy biegłych sądowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a strony mogą dochodzić swoich praw przed sądem.

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały, jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Wykonawcę Lokalu Mieszkalnego 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 ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpiło w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 12 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przynależnej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego
- 10.7. 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

- 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 przysługują będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy wskazany w art. 11.3 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. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za Lokal Mieszkalny i prawa związane, zgodnie z postanowieniami Umowy oraz z tytułu ceny za Miejsce Postojowe (udział w Lokalu Garażowym i prawa związane) będą dokonywane przez Nabywcę **wyłącznie** na **rachunek bankowy o numerze: 42 1090 1056 0000 0001 3686 0178** prowadzony w Banku **Santander Bank Polska S.A.** Kupujący, dokonując wpłat na rachunek, o którym mowa powyżej 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.
- 11.4. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet Ceny.

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 grudnia 2020 roku** w następujących przypadkach:

- 12.1.1. Jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny 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 11.3. w dodatkowym terminie 30 dni od

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 13 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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 Przymierzonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 grudnia 2020 roku** 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 10.4 (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;

12.2.3. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu zobowiązania określonego w artykule 8.2 w terminie tam wskazanym, przy czym Kupujący przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przymierzonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.

12.3 Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 do Umowy. Wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Sprzedaży pomniejszona o kwotę kary umownej, 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 12.2.3 Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 14 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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 85 lok. U1; 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 pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnemu zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (j.t.Dz.U.2014.827) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
- a. koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniosą Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t.Dz.U.2013.237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.Dz.U.2014.1025) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyrażają zgodę,
 - 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.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 15 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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 – *skreślony*;
 Załącznik nr 5 – *skreślony*;
 Załącznik nr 6 – *skreślony*;
 Załącznik nr 7 – *skreślony*;
 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:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 16 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

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

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

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku przy **ul. Bluszczańskiej 30**.
- Balkonu znajdującego się przy lokalu, o powierzchni __ m².
- Miejsca postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** Budynku.

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

Słownie złotych:

2. Cenę **Miejsca Postojowego nr** __ w garażu:

	+	23% VAT	(0,00 zł)	=	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, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram).

§4 HARMONOGRAM WPŁAT

Lp.	Termin	Zdarzenie	%	Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	Podpisanie umowy	10% tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	Podpisanie umowy	90% tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%	0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	___.2020	__.	Strona 17 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 18 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> • Podłoga – szlichta cementowa , oddylatowana od ścian murowanych i żelbetowych przekładką z izolacji akustycznej, przygotowana pod indywidualne wykończenie Klienta; • balkony: deski kompozytowe
Okna , drzwi do lokali mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Okna przewidziano jako „portfenetre” • Okna i drzwi balkonowe PCV w kolorze białym od wewnątrz, a grafitowym od zewnątrz • Drzwi do mieszkań – atestowane • 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.
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi.
Balustrady i poręcze	<ul style="list-style-type: none"> • Balustrady balkonów i tarasów wykonane z płaskowników stalowych malowanych proszkowo
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Konglomerat
CZĘŚCI WSPÓLNE	
Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Klatka schodowa i korytarze- tynk gipsowy , malowanie farbami wewnętrznymi zmywalnymi • Ściany piwnic i garaży nie tynkowane
Posadzki w korytarzach , hole	<ul style="list-style-type: none"> • Płytki gres
Hole wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Wykonane na podstawie odrębnego projektu aranżacji wnętrz z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych ściennych i podłogowych.
Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu	<ul style="list-style-type: none"> • Pomieszczenie techniczne – posadzka zmywalna • Garaż –płyta fundamentowa zatarta na gładko z utwardzeniem powierzchni lub malowana farbami żywicznymi

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 19 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 20 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> • Tablice mieszkaniowe TM zlokalizowane obok drzwi wejściowych w mieszkaniach • Instalacja elektryczna podtynkowa, kable miedziane. • Tablice mieszkaniowe wyposażone w aparaturę o dużym stopniu niezawodności działania • W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM), • Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu • Usytuowanie bezpośredniego układu pomiarowego w tablicach licznikowych w pomieszczeniach rozdzielni.
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca TSM – lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT w pokoju dziennym wg projektu,
Instalacja telefoniczna i internetowa	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca TSM – lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd telefonicznych i komputerowych wg projektu,
Domofon /wideodomofon	<ul style="list-style-type: none"> • System domofonowy (np. typu CODI), • Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynków i przy furtkach wejściowych na osiedle • W mieszkaniach zamontowane słuchawki domofonowe • Możliwość opcjonalnej instalacji odbiornika wideofonowego w mieszkaniu klienta (za dopłatą).
TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • 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). • Dodatkowo zaprojektowano wejście od strony ulicy Figowej do placu zabaw i obu klatek schodowych w budynku D. • • 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. • • Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywała się z ul. Bluszczańskiej przez istniejący zjazd oraz

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__-__	Strona 21 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

	istniejącą drogę wewnętrzną położoną na działce 28 z obrębu 1-07-07.
Przyłącza	<ul style="list-style-type: none"> 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
Ochrona	Budynki przystosowane do zainstalowania monitoringu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 22 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence III	BR III BIS 1/2020	05.02.2020

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ **m²** znajdującego się w Budynku przy **ul. Bluszczańskiej 30**.
2. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni ___ **m²**.
3. Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** Budynku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR III LOK _/2020	__._.2020	__._	Strona 23 z 23