

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr ANM I/LM ___/2019

Zawarta w Warszawie w dniu 21 października 2019 r. („Umowa”)

POMIĘDZY:

1. Marysin APM spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: **5213752459**, REGON: **365679948**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem **KRS 0000642764**, reprezentowaną przez:

- **Roberta Pawła WRÓBLA**, PESEL: 80063012239, adres do doręczeń: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1, legitymujący się dowodem osobistym CAF 440205 – Pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 7192/2019 sporządzonym dnia 16.07.2019 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie;

a

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

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

Wymieniona powyżej pod punktem 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwana jest w niniejszej Umowie „**Wykonawcą**” lub „**Deweloperem**”, a wymieniony/a/ni pod punktem 2 zwany/a/i jest/są „**Kupującym**” lub „**Nabywcą**”.

Wykonawca (Deweloper) i Kupujący (Nabywca) zwani są łącznie „**Stronami**”, a indywidualnie „**Stroną**”.

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

Strony oświadczają, że:

Umowa dotyczy sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m². w Budynku przy ul. **Goździków 13 w Warszawie (Budynek)**.
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni ___ m².
- Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku.

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM ___/2019	___.___.2019	___	Strona 1 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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

m² x = 0,00 zł + 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

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

+ 23% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

PREAMBUŁA

I. Wykonawca oświadcza, że:

- w księdze wieczystej numer WA6M/00509430/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie dzielnicy **Wawer** przy ulicy **Goździków**, obejmującej działki ewidencyjne nr **77/1, 75/1 i 74/1** z obrębu **3-07-15**, o obszarze **0,3391** ha (zwanej dalej jako „**Nieruchomość**”) Wykonawca ujawniony jest jako współużytkownik wieczysty Nieruchomości w udziale wynoszącym 2857/3391;

- wobec wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy decyzji nr IVOT/165/U/2019 z dnia 6 września 2019 roku, w której Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił Wykonawcy jako inwestorowi pozwolenia na użytkowanie obiektu kat. XIII – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na dz. ew. nr 74/1, 75/1 i 77/1 z obrębu 3-07-15 przy ul. Goździków w Warszawie, która to decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 9 września 2019 roku, przysługujące Wykonawcy prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości uległo przekształceniu - zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716, z późn. zm.) - w prawo własności Nieruchomości;

- w dniu 18 września 2019 roku Wykonawca złożył wniosek do organu o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności Nieruchomości, ale do dnia zawarcia niniejszej Umowy zaświadczenie to nie zostało wydane.

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości, wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej, i że przyjmuje do wiadomości powyższe oświadczenia Wykonawcy.

II. Wykonawca oświadcza dalej, że zrealizował na części Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący oświadcza, że jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi zrealizowanymi w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie.

III. Wykonawca uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr **907/2017** z dnia **3 października 2017** roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji, na działkach ew. nr: **74/1, 75/1 i 77/1** z obrębu **3-07-15** przy ulicy **Goździków** w Warszawie (Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.605.2017.AMI). Dodatkowo Wykonawca otrzymał wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy decyzję nr IVOT/165/U/2019 z dnia 6 września 2019 roku, w której Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił Wykonawcy jako inwestorowi pozwolenia na użytkowanie obiektu kat. XIII – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na dz. ew. nr 74/1, 75/1 i 77/1 z obrębu 3-07-15 przy ul. Goździków w Warszawie, która to decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 9 września 2019 roku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM ___/2019	___.__.2019	___	Strona 2 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

III A¹. Wykonawca oświadcza dalej, że na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 czerwca 2019 roku udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie Sławomira Ogonka za numerem Rep. A 3106/2019, Wykonawca sprzedał spółce pod firmą **APM Lokale spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (dawniej: „NIKA Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna) z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 5242747314, REGON: 144313747, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000805703 (dalej „**APM Lokale**”), wynoszący 534/3391 udział w przysługującym mu wówczas prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz w prawie własności posadowionego na niej budynku, a następnie, w dniu 15 lipca 2019 roku, Wykonawca oraz APM Lokale złożyły do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie, I Wydział Cywilny, zgodny wniosek, w którym wniosły o zniesienie współwłasności przysługującego im wówczas prawa użytkowania Nieruchomości poprzez podział Nieruchomości zgodnie z mapą do celów sądowych nieruchomości WA6M/00509430/0 oraz z projektem podziału z dnia 30 maja 2019 roku sporządzoną przez geodetę uprawnionego Tadeusza Łupińskiego (stanowiącą **załącznik nr 8A** do niniejszej Umowy) w ten sposób, że projektowana niezabudowana działka ewidencyjna o planowanym numerze ewidencyjnym 91 o powierzchni 534 m² przypadnie i stanie się przedmiotem wyłącznej własności spółki pod firmą APM Lokale, a projektowana działka ewidencyjna o planowanym numerze 92 o powierzchni 2857 m² (obejmująca część dotychczasowej działki 74/1 o powierzchni 618 m² oraz dotychczasowe działki ewidencyjne o numerach 75/1 o powierzchni 1.129 m² oraz 77/1 o powierzchni 1.110 m²) zabudowana budynkiem mieszkalnym, przypadnie i stanie się wyłącznym przedmiotem własności Wykonawcy, a także o zniesienie współwłasności budynku o identyfikatorze budynku 146514_8.0715.77/1.1_BUD znajdującego się na Nieruchomości poprzez przyznanie jego własności w całości Wykonawcy, przy czym postępowanie wszczęte tym wnioskiem nie zakończyło się do dnia zawarcia niniejszej Umowy.

Wykonawca zamierza dokonać podziału Nieruchomości w celu uregulowania stanu prawnego i geodezyjnego Nieruchomości zgodnie z założeniami Inwestycji i według zasad opisanych w art. 2.3 Umowy, w szczególności w celu wydzielienia Nieruchomości Wspólnej dla Inwestycji.

III A². Wykonawca oświadcza, że alternatywnie, tj. w razie nieuwzględnienia przez Sąd wniosku opisanego w pkt III.A¹ powyżej, może zostać dokonany podział działki nr 74/1 w trybie postępowania administracyjnego, w wyniku którego powstałyby działki o projektowanych numerach ew.: (i) nr 74/2 o powierzchni 534 m² oraz (ii) nr 74/3 o powierzchni 618 m² (taki podział został pokazany na **Załączniku nr 8 do Umowy**) i że w takim wypadku działka o projektowanym numerze 74/2 stałaby się wyłączną własnością APM Lokale, zaś działka o projektowanym numerze 74/3 stałaby się wyłączną własnością Wykonawcy.

III B. W przypadku dokonania podziału działki ewidencyjnej nr 74/1 w trybie postępowania sądowego opisanego w pkt III A¹ nieruchomość gruntowa, na której Wykonawca zrealizował Inwestycję, oznaczona zostanie jako działka o numerem ewidencyjnym 92 i mieć będzie łączną powierzchnię 2.857 m² (co zostało pokazane na **Załączniku nr 9B**).

W przypadku dokonania podziału działki 74/1 w trybie opisanym w pkt IIIA² nieruchomość gruntowa, na której Wykonawca zrealizował Inwestycję, oznaczona będzie jako teren obejmujący projektowaną działkę 74/3 oraz działki 75/1 i 77/1 o łącznej powierzchni 2.857 m² (co zostało pokazane na **Załączniku nr 9**).

Natomiast w przypadku, gdyby do podziału działki nr 74/1, o którym mowa w pkt III A¹ oraz III A², nie doszło, nieruchomość gruntowa, na której Wykonawca zrealizował Inwestycję, oznaczona będzie jako teren obejmujący w całości działki nr 74/1, 75/1 i 77/1, o łącznej powierzchni 3391 m² (co zostało pokazane na **Załączniku nr 10**).

III C. Wykonawca oświadcza ponadto, że zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Wykonawcą a APM Lokale w dniu 17 lipca 2019 roku, Wykonawca jest wyłącznym inwestorem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (w rozumieniu art. 1.7 poniżej), a w związku z tym jest wyłącznie uprawniony do

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__-__-2019	__-__	Strona 3 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

zawarcia i wykonania niniejszej Umowy oraz, że do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy nie jest konieczna odrębna zgoda lub upoważnienie APM Lokale.

- IV. Na działkach sąsiadujących z Nieruchomością zostanie zrealizowany przez Wykonawcę lub inny podmiot zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w części podziemnej, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu (zwany dalej jako „**Inwestycje Sąsiednie**”). Inwestycje Sąsiednie zostały oznaczone na planie stanowiącym Załącznik nr 7 do Umowy. Inwestycje Sąsiednie oraz Budynek będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu oraz warunków użytkowych.
- V. Inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr 164/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ewidencyjnych nr 77/1, 75/1 oraz części działki ewidencyjnej nr 74/1 z obrębu 3-07-15 położonej przy ul. Goździków na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie (Znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.348.2015.AGW), przeniesionej na rzecz Wykonawcy ostateczną decyzją Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr 28/2017 z dnia 18 stycznia 2017 roku (znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.348.2015.AGW).
- VI. 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 wielorodzinny oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 6 do Umowy, w którym usytuowany jest Lokal Mieszkalny i który został wybudowany przez Wykonawcę na Działkach oraz Pozwolenia na Użytkowanie.
- 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 nr **907/2017** z dnia **3 października 2017 r.** o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji, na działkach ew. nr: **74/1, 75/1 i 77/1** z obrębu **3-07-15** przy ulicy **Goździków** w Warszawie (Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.605.2017.AMI) oraz inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na realizację Inwestycji (o ile takie inne decyzje zostaną wydane).
- 1.4 „**Pozwolenie na Użytkowanie**” oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy decyzję nr **IVOT/165/U/2019** z dnia **6 września 2019 roku**, w której Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił Wykonawcy jako inwestorowi pozwolenia na użytkowanie obiektu kat. XIII – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na dz. ew. nr **74/1, 75/1 i 77/1** z obrębu **3-07-15** przy ul. **Goździków** w Warszawie, która to decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 9 września 2019 roku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 4 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

- 1.5 „**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, zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.
- 1.6 „**Działki**” oznacza odpowiednio: a) teren w granicach działki o planowanym numerze ewidencyjnym 92 o powierzchni 2.857 m² lub b) teren w granicach działek 75/1 i 77/1 oraz projektowanej działki nr 74/3 o łącznej powierzchni 2.857 m², co zostało opisane w pkt. III B Preambuły, na którym Wykonawca zrealizował Budynek, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 6 i odpowiednio Załącznik nr 9B lub Załącznik nr 9. W przypadku, gdy podział działki 74/1, o którym mowa w pkt III A¹ lub w punkcie III A² nie nastąpi, termin „**Działki**” będzie oznaczać teren w granicach działek nr 75/1, 77/1 i 74/1, o łącznej powierzchni 3391 m², na którym Wykonawca wybudował Budynek, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 6 i Załącznik nr 10 do Umowy.
- 1.7 „**Przedsięwzięcie deweloperskie**” lub „**Inwestycja**” oznacza inwestycję, zrealizowaną zgodnie z Decyzją i dla której wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie, obejmującą Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na części Nieruchomości przy ulicy **Goździków** w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „**Apartamenty Nowy Marysin**” stanowi Załącznik nr 6 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 opisaną dokładnie 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 wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek, według procedury opisanej w artykule 5 niniejszej Umowy.
- 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 trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.15 „**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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 5 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

- 1.16 „**Rachunek Sprzedaży**” oznacza rachunek Wykonawcy, o którym mowa w art. 11 Umowy.
- 1.17 „**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.
- 1.18 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.).
- 1.19 „**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.
- 1.20 „**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. 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 w/w Umów Przyrzeczonych. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych. Umowy Przyrzeczone zostaną zawarte w terminie i na warunkach opisanych w szczególności w Artykule 8 niniejszej Umowy, a harmonogram płatności opisany został w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 2.1.2. 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 zrealizowanego 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.
- 2.1.3. 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 6 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księżde wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.

- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie odbiega od uzgodnień wynikających z niniejszej Umowy i jest zgodny ze standardem wykończenia opisanym w Załączniku nr 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 niesprzedanych 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. Dokumentacja dla Kupującego dotycząca finansowania Inwestycji

- 2.2.1. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych ze zrealizowaną Inwestycją, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.

2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz opis Przedsięwzięcia deweloperskiego

- 2.3.1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której został zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, planowanymi Inwestycjami Sąsiednimi, które akceptuje.
- 2.3.2. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy są prowadzone prace i podjęte czynności zmierzające do przeprowadzenia podziału działki nr 74/1 wchodzącej w skład Nieruchomości, o którym mowa w pkt IIIA¹ Preambuły. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania innych niż opisane w pkt IIIA¹ oraz IIIA² Preambuły, podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości dotyczącej Inwestycji, także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek.
- 2.3.3. W związku z ewentualnymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości, w tym podziałem opisanym w pkt IIIA¹ oraz IIIA² Preambuły, oraz przenoszenia działek powstałych w wyniku podziału do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone, a także w celu zapewnienia 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 swej nieodwołalnej zgody, a ponadto Kupujący zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 7 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

2.3.4. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działek oraz Lokali Garażowych w Budynku służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) ustanowionymi na rzecz:

- a. podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 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, stacją trafo, kablami oraz rurami) oraz (ii) iż dostarczyciele mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości,
- b. podmiotu wskazanego przez Dewelopera w celu montażu na Budynku reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia,
- c. podmiotu wskazanego przez Dewelopera, w celu korzystania z Lokali Garażowych i Nieruchomości Wspólnej, w celu montażu, zainstalowania, przebudowy lub demontażu w tych lokalach i Nieruchomości Wspólnej urządzeń, instalacji i innych elementów, w szczególności dotyczących systemów wentylacji lub klimatyzacji, przy czym przedmiotowe urządzenia, instalacje i inne elementy nie będą ograniczały korzystania z pomieszczeń technicznych, sprzedanych miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych do lokali oraz tych części Nieruchomości Wspólnej, co do której wyłącznie Kupujący będzie uprawniony.

W powyższych zakresach osobie uprawnionej będzie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11) w związku z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

2.3.5. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.4., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu niniejszej Umowy, a w związku z tym zobowiązuje 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 ewentualnego uzyskania decyzji administracyjnych związanych ze zrealizowaną Inwestycją, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.

2.3.6. Z zastrzeżeniem, że działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Kupujący wyraża zgodę na niedokonywanie wpisów praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy do tych ksiąg wieczystych. Równocześnie Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia Kupującego mogą być ujawniane w księdze wieczystej (księgach wieczystych), jaka będzie prowadzona dla Działek wraz z Budynkiem, na co Wykonawca wyraża zgodę.

2.3.7. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że w drodze publicznej ul. **Goździków** zostały zlokalizowane m. in. przyłącza do Budynku, zjazd na Działkę oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Budynku (zwane dalej jako „**Urządzenia w ul. Goździków**”). Kupujący zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń w ul. Goździków, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w ul. Goździków w związku umieszczeniem Urządzeń w ul. Goździków.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 8 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

2.3.8. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, iż:

- a. w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej będą realizowane Inwestycje Sąsiednie opisane w pkt. IV Preambuły Umowy;
- b. na Nieruchomości Wspólnej zostały wybudowane m.in. chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, stacja trafo oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Inwestycji i Inwestycji Sąsiednich (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej**”). Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie na zasadzie odpowiednich ograniczonych prawa rzeczowych, m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
- c. na nieruchomościach, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie zostaną wybudowane w szczególności droga dojazdowa, chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, plac zabaw oraz inne urządzenia i elementy niezbędne Inwestycjom Sąsiednim i Inwestycji (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych, m. in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
- d. na Nieruchomości Wspólnej zostały wybudowane następujące sieci i przyłącza będące, które są lub będą własnością właściwych gestorów mediów lub Wykonawcy do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów, w szczególności: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącze sieci ciepłej, sieć i przyłącze energii elektrycznej, stacja trafo oraz sieć telekomunikacyjna.

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych powyżej, co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu niniejszej Umowy, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym zakresie oraz na powyższe czynności i obciążenia wyraża zgodę, a ponadto zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

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. Kupujący oświadcza że został poinformowany, że:

- a) Administratorem jego danych osobowych jest Marysin APM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), KRS 0000642764, NIP: 5213752459, REGON: 365679948,
- 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., a w związku z koniecznością zawarcia przez Wykonawcę umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w zw. z art. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 9 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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

- ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy 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),
- 2.5.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną.
- 2.5.3. Dane osobowe Kupującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:
- a) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Wykonawcą przy realizacji inwestycji),
 - b) podmiotom, którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną,
 - c) notariuszowi w celu zawarcia umowy przyrzeczonej,
 - d) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.
- 2.5.4. Dane Kupującego są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:
- a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret i-ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz umowy przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określonej przepisami kodeksu cywilnego,
 - b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Wykonawcy,
 - c) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.2 przez okres pozostawania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.
- 2.5.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.5.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.
- 2.5.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.
- 2.5.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń Administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.
- 2.5.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: **rodo@apm-development.pl** z dopiskiem „Dane osobowe”.

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego określone jest w Załączniku nr 3 do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 10 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 2 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 2 do Umowy, jako standard wykończenia.
- 3.3. Wykonawca oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o, VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Wykonawca oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **20 grudnia 2017 roku**, a zakończone zostały w dniu **9 września 2019 roku**, co potwierdza uzyskane przez Wykonawcę Pozwolenie na Użytkowanie, które stało się ostateczne o prawomocne w dniu 9 września 2019 roku.

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1 Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą, a w przypadku nieuzgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy. Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.
- 5.2 Wyniki Odbioru Technicznego będą stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego.
- 5.3 Jeżeli w czasie pierwszego Odbioru Technicznego Lokal Mieszkalny Kupujący nie stwierdzi żadnych uchybień w stosunku do specyfikacji projektowych i specyfikacji wykończenia określonych w Załączniku nr 2 do Umowy, to Wykonawca i Kupujący podpiszą protokół Odbioru Technicznego zatwierdzający, że Lokal Mieszkalny jest zgodny 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 Technicznego 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 11 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

- 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 WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO I PRACE WYKOŃCZENIOWE

- 6.1 Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż:
- a) po zapłaceniu przez Kupującego całości 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 wskazany przez Wykonawcę kaucji w kwocie 1.000 zł (tysiąc złotych) 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.
- 6.2 W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaze Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.
- 6.3 Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Postanowienia 5.1, 5.5, 5.6 oraz 5.7 Umowy stosuje się odpowiednio.
- 6.4 Podmioty zatrudnione przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązane 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:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 12 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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. Kupujący może przystąpić do realizacji powyższych prac, po wcześniejszym zawiadomieniu i uzgodnieniu ich realizacji z Wykonawcą lub podmiotem, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

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 profesjonalistcie. 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 nieruchomością 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, o których mowa w niniejszym Artykule Umowy, 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.
- 7.5 W przypadku nabycia przez Kupującego w Lokalu Garażowym Miejsca Postojowego w postaci platformy parkingowej, Kupujący zobowiązuje się do ponoszenia opłat za utrzymanie, naprawę,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 13 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

konserwację, przegląd oraz wymianę takiego miejsca postojowego, w wysokości określonej przez Wykonawcę, przy czym należności z tytułu tych opłat do czasu ich uchwalenia przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim.

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 Kupującego na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umów Przyrzeczonych.
- 8.2. Umowy Przyrzeczone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **30 września 2020 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przyrzeczonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przyrzeczonych. Zawarcie Umów Przyrzeczonych 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.
- 8.4. Umowy Przyrzeczone 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 obowiązującymi przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennych, niezbędnych do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy 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 niepozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 14 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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 ustereki 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**”) i obejmuje Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe oraz wszelkie Prawa Związane z nimi.
- 10.2. Cena Całkowita obejmuje również wszelkie materiały, jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które były 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 Umów Przyrzeczonych.
- 10.4. W razie, gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w Załączniku nr 1 do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.2 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie 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 9836:1997**.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 15 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

- 10.6. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umów Przychylnych, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktów notarialnych.
- 10.7. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221, 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 przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.4 Umowy. Kwota odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.4. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane oraz za **Miejsce Postojowe** (udział w Lokalu Garażowym i Prawa Związane), zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Kupującego wyłącznie na Rachunek Sprzedaży Dewelopera o numerze: **66 1140 2062 0000 3824 3600 1001** („Rachunek Sprzedaży”). Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Sprzedaży ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz datę zawarcia Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.

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 2021 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 11.4. odpowiednio w dodatkowym terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku niedokonania płatności przez Kupującego w terminie wskazanym przez Wykonawcę, Wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.2. jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	__.__.2019	__.	Strona 16 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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

12.1.3. jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się u notariusza celem zawarcia Umowy 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 **31 grudnia 2021 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.

12.3 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. 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, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr .

12.4. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej Stronie zgodnie z postanowieniami Umowy i jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z podpisami notarialnie poświadczonymi.

12.5. 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 Sprzedaży kwoty wpłaconej przez Kupującego na Rachunek Sprzedaży, zostaną zwrócone Kupującemu przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne należne Deweloperowi na podstawie tej Umowy.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.

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

Jeżeli do Dewelopera:

Marysin APM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 17 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

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:
- Załącznik nr 1 – Przedmiot Umowy,
 - Załącznik nr 2 – Standard Wykończenia,
 - Załącznik nr 3 – Położenie i rozkład,
 - Załącznik nr 4 – wydruk KRS dotyczący Wykonawcy,
 - Załącznik nr 5 – wydruk KRS dotyczący APM Lokale sp. z o.o.,
 - Załącznik nr 6 – Ogólna koncepcja osiedla „Apartamenty Nowy Marysin”,
 - Załącznik nr 7 – Plan Inwestycji Sąsiednich,
 - Załącznik nr 8 – Plan podziałki działki ew. nr 74/1 na dz. ew. 74/2 i 74/3,
 - Załącznik nr 8A – Plan podziału działki ew. nr 74/1 na dz. ew. 91 i 92,
 - Załącznik nr 9 – Plan Nieruchomości po podziale działki ew. nr 74/1 na dz. ew. 74/2 i 74/3,
 - Załącznik nr 9B – Plan Nieruchomości po podziale działki ew. nr 74/1 na dz. ew. 91 i 92,
 - Załącznik nr 10 – Aktualny wykaz dz. ew. nr 74/1, 75/1 i 77/1.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnym zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz.U. z 2017 r., poz. 683) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy:
- koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2013 r., poz. 237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyraża zgodę,
 - Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami artykułu 9 Umowy.
 - połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzystają Kupujący.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 18 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktur:

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

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m². w Budynku przy ul. **Goździków 13 w Warszawie (Budynek)**.
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni ___ m².
- Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku.

§3 CENA CAŁKOWITA

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

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

m² 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 Umowy).
- Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat Ceny Całkowitej na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram):

§4 HARMONOGRAM WPLAT

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	ANM I/LM ___/2019	___..2019	___..	Strona 19 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

KONSTRUKCJA	
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> Budynek posadowiony na płycie fundamentowej na podłożu wzmocnionym np. poprzez kolumny DSM Stropy żelbetowe monolityczne, Balkony na łącznikach balkonowych
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany nośne: żelbetowe monolityczne. Ściany osłonowe: cegła silikatowa.
Klatka schodowa	<ul style="list-style-type: none"> Schody wewnętrzne, szyb windy oraz ściany klatki schodowej: żelbetowe monolityczne Ocieplenie ścian żelbetowych klatki schodowej
ELEWACJA , DACH	
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> Elewacja tynk cienkowarstwowy malowany na kolor (<i>technologia lekka mokra</i>) z ociepleniem styropianem
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Dach - papa paroizolacyjna, izolacja styropian, papa podkładowa mocowana mechanicznie, papa nawierzchniowa termozgrzewalna.
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> Obróbki blacharskie - blacha stalowa powlekana gr. 0,7mm w kolorze RAL standard, obróbka balkonów – blacha aluminiowa
MIESZKANIA	
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi, a klatka schodową	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych, ściany międzylokalowe	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Ściany osłonowe / zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Murowane
Tynki i okładziny wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Ściany wewnętrzne i sufity pomieszczeń mieszkalnych – tynk gipsowy W mieszkaniach ściany i strop – gruntowane i malowane
Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> Podłoga: szlichta cementowa na styropianie akustycznym, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta.
Posadzki na tarasach i balkonach	<ul style="list-style-type: none"> Balkony - warstwa żywicy
Okna , drzwi do lokali mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Okna i drzwi balkonowe PVC Drzwi do mieszkań – atestowane
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi. Stolarka poza zakresem – pod indywidualne wykończenie przez Klienta.
Balustrady	<ul style="list-style-type: none"> Balustrady zewnętrzne – stalowe, malowane proszkowo
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Brak w mieszkaniach Uwzględniono na klatce schodowej
CZĘŚCI WSPÓLNE	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 20 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Klatka schodowa i korytarze - tynk gipsowy, malowane Ściany w garażu nietynkowane i nie malowane, nie gruntowane (malowane tylko pom. węzła cieplnego)
Posadzki w korytarzach, kl. schodowych i holu głównym.	<ul style="list-style-type: none"> • Płytki gresowe
Ściany działowe garażu	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane • Trzon klatki schodowej i pom. kurzowe izolowane termicznie wykończony siatką z klejem i wyprawa • Szachty wentylacyjny wełna kołkowana gr.10cm bez wyprawy
Platformy parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • Typu Klaus , najazdowe , przesuwne.
Drzwi techniczne	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowe wg zestawienia w standardowym kolorze RAL , bez kratki wentylacyjnej i części przeszklonej.
Hole wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Skrzynki na listy , posadzka z gresu , kolory na ścianach wg projektu aranżacji
Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzki wykonane jako spadkowe • Pomieszczenia techniczne – posadzka zmywalna malowana farbą żywiczną • Garaż odwadniany za pomocą odwodnienia liniowego
Kl. Schodowa	<ul style="list-style-type: none"> • schody wewnętrzne wyposażone w balustrady ażurowe stalowe, • brak poręczy/pochwyty przyściennych. • wykończenie schodów i spoczników żywicą
Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe główne – ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu.
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowe, segmentowe, lakierowane proszkowo – kolor standard, sterowane radiowo za pomocą pilota • Brama ażurowa i przegroda z siatki w garażu – zgodnie z projektem
Windy	<ul style="list-style-type: none"> • Winda osobowa wg standardu np. firmy Schindler • Drzwi w windzie - Stal nierdzewna lub malowana proszkowo Lustro na ścianie + pochwyt • Pozostałe ściany malowane proszkowo
INSTALACJE	
Trafostacja	<ul style="list-style-type: none"> • Budynek trafostacji kontenerowy
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja w lokalach mieszkalnych mechaniczna • Szacht wentylacyjny izolowany wełną na całej wysokości • Instalacja oddymiania garażu
Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> • Przyjęto grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy – podejście ze ściany lub od dołu w przypadku ściany żelbetowej
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> • Wody zimnej – rury w lokalach np. typu PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru w szlichcie w „Peszlu„ wodomierze wody zimnej w szachtach • Ciepłej wody użytkowej - rury w lokalach np. PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichcie, system trójnikowy podejścia do przyborów (baterie sztorcowe), , odczyt wodomierzy na korytarzu
Instalacja kanalizacji sanitarnej	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacja z PCV, podejścia wyprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego, rozprowadzenie do przyborów po stronie klienta

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 21 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> • Elektryczna – podtynkowa, kable miedziane. • W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust 3-faz. z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze • Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu • Instalacja w części garażowej układana w korytach kablowych i na uchwytych oraz natynkowo w rurkach • Oświetlenie załączane z czujników ruchu i przyciskami wg. projektu branżowego • Układy pomiarowe zlokalizowane w szachtach na korytarzu
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca – punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV wg projektu – telewizja naziemna • Miejsce przewidziane dla punktu dystrybucyjnego sieci sygnału RTV i SAT – w piwnicy • instalacja światłowodowa w mieszkaniach doprowadzona do przyłącza instalacyjnego wykonanego przez dostawcę w garażu
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> • System domofonowy w lokalach mieszkalnych. • Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynku • Domofony przystosowane do rozszerzenia o funkcje wideo (<i>funkcja video poza zakresem - dodatkowo płatna</i>)
TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleń na terenie zewnętrznym zostanie urządzona na podstawie projektu zieleni • Teren zewnętrzny ogrodzony systemowym ogrodzeniem • Plac zabaw nie występuje na tym etapie
Instalacje zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energii elektrycznej, przyłącze teletechniczne • Podziemny system rozsączania wód deszczowych w zakresie GW
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> • Budynek przystosowany do zainstalowania alarmu i monitoringu – rozprowadzenie „peszli” i kabli Urządzenia końcowe (kamery , rutery monitory itp. w zakresie firmy ochroniarskiej).
PLATFORMY PARKINGOWE	
Platformy parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • Palety typu Klaus najazdowe, przesuwne wzdłuż osi drogi komunikacyjnej garażu, • zasilane elektrycznie • Obsługa palety realizowana za pomocą przycisku sterującego umieszczonego w sąsiedztwie platformy • Platforma dedykowana dla pojazdów typu osobowego/kombi/van • Maksymalna długość pojazdu na palecie - 5,00 m • Maksymalna szerokość pojazdu na palecie – 190 cm • Maksymalny ciężar pojazdu na palecie - 2000 kg • Maksymalne obciążenie na koło – 500 kg • Maksymalna wysokość pojazdu – 1,90 m

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 22 z 23

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin I	A NM 1/2019	21.10.2019

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m². w Budynku przy ul. **Goździków 13 w Warszawie (Budynek)**.
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	ANM I/LM __/2019	___.__.2019	___.__	Strona 23 z 23