

## KANCELARIA NOTARIALNA

Ewa Cudała-Chałupczak, Paweł Chałupczak  
i Partnerzy – Notariusze  
SPÓŁKA PARTNERSKA  
ul. Jastrzębowskiego 24, 02-786 Warszawa  
tel./fax 22 6442717(98), 22 8550740(50)  
NIP 9512038358 REGON 017500749

WYPIS

### Repertorium A nr /2021

#### AKT NOTARIALNY

Dnia            dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (            -2021) przede mną            ,  
notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy  
Jastrzębowskiego 24 stawili się: -----

1. **Robert Paweł WRÓBEL**, PESEL: 80063012239, adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka  
85 lok. U1, legitymujący się polskim dowodem osobistym CAF 440205, działający **w imieniu spółki  
pod firmą APM Marysin IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio działająca  
pod firmą Inwestycja 2 Marysin APM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w  
Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 521-38-01-689, REGON:  
368739444, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st.  
Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem  
**KRS: 0000703372** - jako Pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie  
pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym za numerem Repertorium A nr 1692/2020  
sporządzonym dnia 1 kwietnia 2020 roku przez Sławomira Ogonka notariusza w Warszawie, -----

2. -----

Tożsamość stawiających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów o  
znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające – na podstawie oświadczeń. -----

APM Marysin IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana  
jest w niniejszej umowie „**Wykonawcą**” lub „**Deweloperem**”, a wymieniony pod pkt 2. zwany jest  
„**Kupującym**” lub „**Nabywcą**”. Wykonawca (Deweloper) i Kupujący (Nabywca) zwani są łącznie  
„**Stronami**”, a indywidualnie „**Stroną**”. -----

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

Umowa deweloperska objęta niniejszym aktem notarialnym (zwana dalej „**Umową  
Deweloperską**” lub „**Umową**”) zawierana jest zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie  
praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1805) (zwaną  
dalej „**Ustawą o ochronie praw nabywcy**”). Zgodnie z art. 22 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy  
w treści Umowy Deweloperskiej podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, to jest  
poprzez podkreślenie tekstu, postanowienia wynikające ze zmian, które nastąpiły w treści prospektu  
informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz  
z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy Deweloperskiej. Kupujący wyraża zgodę na  
włączenie zmian do treści Umowy Deweloperskiej. -----

Strony oświadczają, że -----

**Umowa Deweloperska** dotyczy: -----

1. **Lokalu Mieszkalnego** usytuowanego na piętrze \_\_ oznaczonego numerem \_\_ o powierzchni  
użytkowej \_\_ m<sup>2</sup>, który będzie się znajdował w Budynku i przy którym będzie się znajdował  
**Balkon** o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>, -----
2. prawa do wyłącznego korzystania z **Pomieszczenia Gospodarczego** o powierzchni \_\_ m<sup>2</sup>  
oznaczonego numerem \_\_, które będzie się znajdować w Budynku, -----
3. prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego** oznaczonego numerem \_\_, które  
będzie się znajdować w garażu podziemnym na poziomie **(-1)** w Budynku, -----  
zwanym dalej łącznie „**Przedmiotem Umowy**”. -----

Cena Całkowita płatna na podstawie Umowy Deweloperskiej łącznie wynosi \_\_ zł (słownie: \_\_) zł  
**brutto** i obejmuje następujące elementy: -----

1. Cenę **Lokalu Mieszkalnego** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:  
m<sup>2</sup> x = 0,00 zł + 8% VAT ( 0,00 zł ) = 0,00 zł

Słownie złotych:

2. Cenę prawa do wyłącznego korzystania z **Pomieszczenia Gospodarczego nr** \_\_\_ w Budynku:  
m<sup>2</sup> x = 0,00 zł + 8% VAT ( 0,00 zł ) = 0,00 zł

Słownie złotych:

3. Cenę prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego nr** \_\_\_ w garażu Budynku :  
+ 8% VAT ( 0,00 zł ) = 0,00 zł

Słownie złotych:

**RAZEM:** 0,00 zł

## UMOWA DEWELOPERSKA PREAMBUŁA

- I. Wykonawca oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy Wawer, przy **ul. Bluszczowej 17/Szpaczej 2**, obręb 3-07-15, stanowiącej działkę ewidencyjną nr **38/5** o powierzchni 2.830 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00517184/9** (zwanej dalej „**Nieruchomością**”). -----  
Wykonawca oświadcza, że w wymienionej księdze wieczystej: -----  
- w dziale I-O wpisana jest wymieniona działka ewidencyjna oraz budynek biurowy przy ulicy Szpaczej 2 – Wykonawca oświadcza, że część budynku, która znajdowała się na Nieruchomości została już wyburzona, -----  
- w dziale I-Sp nie ma wpisu oraz zamieszczone są wzmianki dotyczące wpisu służebności gruntowych, nr DZ.KW./WA6M/45938/20/1 z dnia 5 października 2020 roku, nr DZ.KW./WA6M/56383/20/2 z dnia 1 października 2020 roku oraz nr DZ.KW./WA6M/56384/20/2 z dnia 1 października 2020 roku, -----  
- w dziale II własność gruntu wpisana jest na rzecz Ministra Skarbu Państwa jako organu reprezentującego Skarb Państwa, użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku wpisane są na rzecz Wykonawcy, -----  
- w dziale III wpisana jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A., a także nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A., oraz zamieszczona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/258085/20 DZ.KW./WA6M/15025/20/1 z dnia 20 marca 2020 roku błędnie opisana jako wpis służebności gruntowej dotyczącym wpisu nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o., a także wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/740412/20 DZ.KW./WA6M/46046/20/1 z dnia 4 września 2020 roku dotycząca wpisu służebności gruntowej, a ponadto zamieszczone są wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń wynikające z umów deweloperskich zawartych przez Wykonawcę, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej Umowy, -----  
- w dziale IV nie ma wpisu oraz zamieszczona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./WA6M/12595/20/1 o wpis hipoteki umownej do kwoty 26.250.000,00 złotych ustanowionej na rzecz mBank S.A. („Bank”) w celu zabezpieczenia spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących Bankowi na podstawie umowy kredytu z dnia 28 lutego 2020 roku zawartej pomiędzy Bankiem a APM Marysin IV Sp. z o.o., w tym spłaty kwoty głównej budowlanego kredytu terminowego oraz odnawialnego kredytu obrotowego wraz z odsetkami, prowizjami oraz wszelkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy kredytu, a także zamieszczona jest wzmianka o numerze DZ.KW./WA6M/26389/20/2 z dnia 20 lipca 2020 roku dotycząca wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki. -----  
Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej. -----
- II. Wykonawca zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany nabyciem Lokalu Mieszkalnego z prawami z nim związanymi (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), realizowanego w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie. -----
- III. Ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzją nr **416/2016** z dnia **7 grudnia 2016 roku** Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej

na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ewidencyjnych 38/5 i 38/6 z obrębu 3-07-15 przy ul. Szpaczej w Warszawie, dzielnicy Wawer. Ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzją nr **412/2017** z dnia **22 listopada 2017 roku** Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przeniósł na rzecz Dewelopera (działającego wówczas pod firmą Inwestycja 2 Marysin APM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) decyzję Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr 416/2016 z dnia 7 grudnia 2016 roku.-----

- IV. Ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzją nr **708/2018** z dnia **1 sierpnia 2018 roku** Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Deweloperowi (działającemu wówczas pod firmą Inwestycja 2 Marysin APM sp. z o.o.) obejmującego budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacją deszczową wraz ze skrzynkami rozsączającymi) na działkach ewidencyjnych nr 38/5 i 38/6 z obrębu 3-07-15 przy ul. Szpaczej w Warszawie, dzielnicy Wawer.-----
- V. Wykonawca niniejszym oświadcza, że zgodnie z decyzjami, o których mowa w punktach III i IV planuje realizację drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na działce ewidencyjnej nr 38/6 z obrębu 3-07-15 w Warszawie, dzielnicy Wawer (inwestycja zwana będzie dalej „Budynkiem Etapu IVB”), jednakże Budynek Etapu IVB będzie realizowany w przyszłości jako odrębne przedsięwzięcie deweloperskie od Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej Umowie.-----
- VI. Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.-----
- VII. Wykonawca oświadcza ponadto, że na dzień zawarcia Umowy dokumentowanej tym aktem:-----
- a) prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nie jest obciążone: żadnymi długami i należnościami, do których mają zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podatkowych, jak również nie występują w stosunku do niego jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;-----
  - b) Przedmiot Umowy nie jest przedmiotem żadnych umów rezerwacyjnych, deweloperskich, przedwstępnych bądź zobowiązujących zawartych przez Dewelopera;-----
  - c) w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie sądowe bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające, które mogłoby mieć negatywny wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, w tym w szczególności postępowanie dotyczące przysługującego Deweloperowi prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, ani postępowanie dotyczące posiadania Nieruchomości;-----
  - d) nie toczą się żadne spory z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi bądź posiadaczami nieruchomości sąsiednich lub przyległych do Nieruchomości, które dotyczyłyby granic, immisji bądź dostępu do Nieruchomości;-----
  - e) Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty procesem rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1398), nie została podjęta przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji), w szczególności ustanawiająca prawo pierwokupu na rzecz gminy nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji (stosownie do treści art. 11 ust. 5 pkt 1) ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji), nie została podjęta przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji (o której mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji);-----
  - f) zawarcie niniejszej Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich;
  - g) wszelkie zawarte w niniejszej Umowie informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w jego załącznikach. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa, są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, a prospekt informacyjny zawiera wszelkie informacje określone we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o ochronie praw nabywcy.-----

- VIII. Kupujący oświadcza, że: (i) niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej zawarciem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, (ii) jest ona kompletna, (iii) Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, (iv) treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, (v) wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i że (vi) akceptuje jej treść bez zastrzeżeń. -----
- IX. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji (w formie papierowej), który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: (i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, (ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, (iii) kopią pozwolenia na budowę, (iv) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, (v) projektem architektoniczno-budowlanym, w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-18:00, zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy. -----
- X. Wykonawca oświadcza, iż będzie stosował środek ochrony, o którym mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na zasadach opisanych w artykule 11. -----

W związku z powyższym Strony zawarły Umowę Deweloperską o następującej treści: -----

## ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 „**Budynek**” oznacza budynek A oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny; -----
- 1.2 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy. -----
- 1.3 „**Decyzje**” oznacza łącznie: -----
- a) ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr **708/2018** z dnia **1 sierpnia 2018 roku** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia Deweloperowi (działającemu wówczas pod firmą Inwestycja 2 Marysin APM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacją deszczową wraz ze skrzynkami rozsączającymi) na działkach ewidencyjnych nr 38/5 i 38/6 z obrębu 3-07-15 przy ul. Szpaczej w Warszawie, dzielnicy Wawer; -----
  - b) ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzję Zarządu Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy nr **416/2016** z dnia **7 grudnia 2017 roku**, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ewidencyjnych nr 38/5 i 38/6 z obrębu 3-07-15 przy ul. Szpaczej w Warszawie, dzielnicy Wawer; oraz -----
  - c) ewentualne inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na budowę w celu realizacji Inwestycji. -----
- 1.4 „**Dokumentacja**” oznacza ostateczne w administracyjnym toku instancji pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, wypisy z kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego oraz zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przysługującego Deweloperowi w prawo własności zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. -----
- 1.5 „**Przedsięwzięcie Deweloperskie**” oraz „**Inwestycja**”, używane zamiennie, oznaczają inwestycję polegającą na realizacji, zgodnie z Decyzjami, Budynku z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną i drogową na Nieruchomości. Ogólna koncepcja osiedla „**Apartamenty Nowy Marysin – Etap IVA**” stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy. -----
- 1.6 „**Lokal Mieszkalny**” oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku, którego opis wraz ze standardem wykończenia stanowi **Załącznik nr 2 i 3** do niniejszej Umowy. -----

- 1.7 „**Garaż**” oznacza garaż podziemny wielostanowiskowy położony na poziomie (-1) Budynku stanowiący część Nieruchomości Wspólnej. -----
- 1.8 „**Miejsce Postojowe**” oznacza wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej miejsce postojowe znajdujące się w Garażu o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy. -----
- 1.9 „**Pomieszczenie Gospodarcze**” oznacza wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej pomieszczenie gospodarcze znajdujące się w Budynku o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy. -----
- 1.10 „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość, której Deweloper jest użytkownikiem wieczystym ujawnionym w prowadzonej dla niej księdze wieczystej, zdefiniowaną w punkcie I Preambuły.
- 1.11 „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza Nieruchomość oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym m.in. Garaż. -----
- 1.12 „**Odbiór Techniczny**” oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 3 i nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek. -----
- 1.13 „**Powierzchnia Użytkowa**” oznacza powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego, której pomiar zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO-9836:1997, na zasadach określonych w art. 3.3. -----
- 1.14 „**Prawa Związane**” oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą. -----
- 1.15 „**Rachunek Powierniczy**” oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w art. 11 Umowy. -----
- 1.16 „**Taras**” oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, loggię albo ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy. -----
- 1.17 „**Umowa Deweloperska**” lub „**Umowa**” oznacza dokumentowaną niniejszym aktem notarialnym umowę deweloperską dotyczącą zobowiązania Dewelopera do ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu na Kupującego wraz z Prawami Związanymi oraz zobowiązania Kupującego do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. -----
- 1.18 „**Umowa Przyrzeczona**” oznacza akt notarialny dokumentujący umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę. -----
- 1.19 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.). -----
- 1.20 „**Ustawa o ochronie praw nabywcy**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1805 ze zm.). -----
- 1.21 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Kupującemu Przedmiotu Umowy. -----

## **ARTYKUŁ 2**

### **PRZEDMIOT UMOWY**

- 2.1. **Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe oraz Pomieszczenie Gospodarcze** -----
- 2.1.1. Wykonawca zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Garaż. -----
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i przeniesie prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Kupującego, a Kupujący nabędzie od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych. -----
- 2.1.3. Strony postanawiają, że Umowa Przyrzeczona obejmować będzie również przystąpienie przez Kupującego do i zatwierdzenie przez niego umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej (quoad usum) (zwanej dalej „**Umową o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej**”) zgodnie z którą: -----

- a) wyłącznie uprawnionymi do korzystania z tarasów, balkonów, loggi oraz ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej będą każdorazowi właściciele lokali, do których to lokali będą one przylegać, w tym właściciele lokali znajdujących się na parterze Budynku realizowanego w ramach Inwestycji; -----
- b) Kupujący oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego usytuowanego w Garażu, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych usytuowanych w Garażu będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynku, przy czym Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych miejsc postojowych przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży; -----
- c) Kupujący oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Pomieszczenia Gospodarczego, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w Budynku będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynku, przy czym Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych pomieszczeń gospodarczych przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży.-----

- 2.1.4. Strony ustalają, że postanowienia Umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej:-----
- będą uwzględniać sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej i jej funkcjonalność oraz nie będą uniemożliwiać lub nadmiernie utrudniać korzystania przez Nabywcę z Przedmiotu Umowy,-----
  - zostaną ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.-----
- Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera oraz nabywców pozostałych lokali w Budynku podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej na zasadach określonych w art. 2.1.3 oraz 2.1.4. -----
- 2.1.5. Wykonawca oświadcza, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie budowlanym Budynku w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Budynku, z zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, ani też pogorszenia standardu Lokalu Mieszkalnego, Garażu oraz Budynku, określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W razie dokonania przez Wykonawcę zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu Mieszkalnego lub zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.1. ---
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub przypisania prawa do wyłącznego korzystania z 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 Garażu. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego Kupującego, jak również nie mogą ograniczać dojazdu oraz dostępu do Miejsc Postojowych oraz swobodnego z nich korzystania przez Kupującego. W razie dokonania przez Wykonawcę zmian z naruszeniem zdania poprzedzającego Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.1 niniejszej Umowy.-----

## 2.2. Finansowanie-----

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że finansuje budowę Budynku m.in. ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego Wykonawcy przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (zwany dalej „Bankiem”) na podstawie umowy kredytu zawartej pomiędzy Wykonawcą a Bankiem w dniu 28 lutego 2020 roku (zwanej dalej „Umową Kredytową”). W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytowej, Wykonawca ustanowił na prawie

użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną do kwoty 26.250.000,00 złotych (zwaną dalej „Hipoteką”), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. -----

- 2.2.2. Wykonawca informuje, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została ona ustanowiona, jednakże do kwoty nie wyższej niż 39.375.000,00 złotych. -----
- 2.2.3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z Prawami Związanymi, zgodnie z postanowieniami Umowy, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie), o ile Cena Całkowita wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy.-----
- 2.2.4. W przypadku niewykreślenia Hipoteki w terminie określonym w art. 2.2.3 niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany będzie przedstawić - nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przymierzonej - pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez żadnych obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie), o ile cena sprzedaży za Lokal Mieszkalny wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przymierzonej.-----
- 2.2.5. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem realizacji Inwestycji przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami zostały przekazane Bankowi. -----
- 2.2.6. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że Bank nie będzie stroną sporów pomiędzy Kupującym i Wykonawcą, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym Budynku, ani sporów wynikających z odpowiedzialności Wykonawcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez strony na podstawie Umowy, a nadto Kupujący zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez Bank. -----
- 2.2.7. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych. -----
- 2.2.8. Wykonawca informuje, że zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej Bank zobowiązał się do wydania na wniosek Dewelopera odpowiedniego oświadczenia obejmującego zgodę na wyodrębnienie i przeniesienie własności danego lokalu mieszkalnego (z komórką lokatorską, o ile dotyczy) wraz z prawami związanymi w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych ustanowionych na rzecz Banku na podstawie oświadczenia Dewelopera z dnia 28 lutego 2020 roku o ustanowieniu Hipoteki, o ile całość ceny za dany lokal mieszkalny (i komórkę lokatorską, o ile dotyczy) wraz z prawami związanymi wynikająca z umowy deweloperskiej dotyczącej tego lokalu mieszkalnego zostanie wpłacona przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który będzie w tej umowie wskazany jako rachunek właściwy do zapłaty tej ceny.-----

## **2.3 Realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego -----**

- 2.3.1. Deweloper oświadcza, iż dojście i dojazd do Nieruchomości z ulicy Okularowej/Stepowej będzie odbywać się poprzez ogólnodostępną wewnętrzną drogę osiedlową (ul. Bluszczowa) wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 w Warszawie,

dzielnicy Wawer, co oznaczone jest na ogólnej koncepcji osiedla stanowiącej **Załącznik nr 6** do Umowy. -----

2.3.2. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z koncepcją Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji, Budynku, w ramach którego zostanie zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, jego sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, które akceptuje. -----

2.3.3. Deweloper informuje, że Nieruchomość i prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości mogą być obciążone (w tym także Budynek) służebnościami i prawem użytkowania, również nieodpłatnymi, w szczególności służebnościami gruntowymi polegającymi na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej przez Nieruchomość lub odpowiednimi służebnościami przesyłu na rzecz: -----

- a) przedsiębiorstw użyteczności publicznej w celu zapewnienia doprowadzenia i dostaw mediów do instalacji w Budynku (elektrycznej, ścieków sanitarnych, energii cieplnej, bieżącej wody, telekomunikacyjnej itd.) lub innymi prawami, umożliwiającymi przeprowadzenie i zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym doprowadzenie i dostawę mediów do Nieruchomości w celu: (i) zapewnienia 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, wodomierzem, rozdzielnią elektryczną, kablami oraz rurami) oraz (ii) w celu umożliwienia świadczenia przez nich usług, w tym m.in. prowadzenia napraw, konserwacji oraz kontroli infrastruktury technicznej, mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie Nieruchomości;
- b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera, w tym spółki pod firmą APM Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nr KRS: 0000801018), w celu montażu, zainstalowania, przebudowy lub demontażu na Nieruchomości Wspólnej, w tym na Budynku, tablic i urządzeń reklamowych (w tym podświetlanego urządzenia reklamowego), 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 Nieruchomości Wspólnej (w tym z Garażu), w celu montażu, zainstalowania, przebudowy lub demontażu na Nieruchomości Wspólnej (w tym w Garażu) 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 gospodarczych oraz tych części Nieruchomości Wspólnej, co do której wyłącznie Kupujący będzie uprawniony; -----
- d) każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na której realizowany będzie Budynek Etapu IVB, tj. działki ew. nr 38/6 z obrębem 3-07-15 przy ul. Szpaczej w Warszawie, dzielnicy Wawer, w celu umożliwienia im m.in. przejścia i przejazdu do garażu podziemnego w Budynku Etapu IVB poprzez Garaż, wykonania i utrzymywania w Garażu infrastruktury zewnętrznej niezbędnej do prawidłowego użytkowania Budynku Etapu IVB, korzystania z drogi pożarowej położonej na Nieruchomości Wspólnej, korzystania z placu zabaw na Nieruchomości Wspólnej oraz korzystania z Nieruchomości Wspólnej w innym zakresie w sposób zgodny z Decyzjami, w szczególności i w razie potrzeby w zakresie wykonania i utrzymywania infrastruktury zewnętrznej niezbędnej do prawidłowego użytkowania Budynku Etapu IVB. -----

W powyższym zakresie 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. -----

2.3.4. Deweloper niniejszym informuje, że w procesie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego może pojawić się konieczność podziału ewidencyjnego działki, którą obecnie stanowi Nieruchomość, celem optymalizacji realizowanego przedsięwzięcia. Jednakże Deweloper zapewnia, że ewentualny podział nie wpłynie na Inwestycję w zakresie, w jakim dotyczy Budynku i Przedmiotu Umowy. -----

2.3.5. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że: -----



- a. na działkach sąsiednich do Nieruchomości Wspólnej są realizowane lub będą w przyszłości realizowane przedsięwzięcia polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterze, układem dróg dojazdowych oraz zagospodarowaniem terenu („**Inwestycje Sąsiednie**”). Inwestycje Sąsiednie zostały oznaczone na Załączniku nr 7 do Umowy;-----
  - b. na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane m.in. chodniki, sieci, przyłącza oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Inwestycji i Inwestycji Sąsiednich (zwane dalej „**Urządzeniami Wspólnymi na Nieruchomości Wspólnej**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych m.in. w zakresie ponoszenia kosztów z tytułu utrzymywania w/w urządzeń; -----
  - c. na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Wykonawcy (do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów), na przykład: sieć i przyłącze sieci ciepłej, sieć i przyłącze energii elektrycznej oraz sieć telekomunikacyjna;-----
  - d. na nieruchomościach, na których będą lub są realizowane Inwestycje Sąsiednie zostaną wybudowane w szczególności: droga dojazdowa, chodniki, droga pożarowa, sieci, przyłącza, plac zabaw, ochrona oraz inne urządzenia i elementy niezbędne Inwestycjom Sąsiednim i Przedsięwzięciu Deweloperskiemu („**Urządzenia Wspólne na nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych, m.in. w zakresie ewentualnego ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń; ---
  - e. wewnętrzna droga osiedlowa wraz z niezbędną infrastrukturą, jaka zostanie zorganizowana na działkach 48/1, 48/2, 61/3 i 62/2 z obrębu 3-07-15 przy ul. Okularowej w Warszawie, dzielnicy Wawer, zapewnia dojazd od ul. Okularowej/Stepowej do Budynku oraz do Inwestycji Sąsiednich, których wjazdy zostały bezpośrednio skomunikowane z tą drogą. Nabywca oraz każdorazowi właściciele nieruchomości, na których zlokalizowane będą Inwestycje Sąsiednie, zaś po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu z Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich – wszyscy każdorazowi współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej oraz każdorazowi współwłaściciele nieruchomości wspólnych Inwestycji Sąsiednich, które powstaną dla Budynku oraz Inwestycji Sąsiednich (wspólnota mieszkaniowa Budynku oraz wspólnota mieszkaniowa Inwestycji Sąsiednich), będą zobowiązani partycypować w kosztach utrzymania w/w drogi (które to koszty obejmą m.in. sprzątanie, odśnieżanie, oświetlenie, odwodnienie, naprawę, remonty, konserwację, wymianę, ochronę, przeglądy itp.).-----
- 2.3.6. 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 celu podjęcia tych czynności oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia, a także na powyższe czynności i obciążenia wyraża zgodę, a ponadto zobowiązuje się na wniosek Dewelopera udzielić mu stosownych pełnomocnictw. -----

### **ARTYKUŁ 3**

#### **STANDARD WYKOŃCZENIA**

- 3.1. Położenie i rozkład Przedmiotu Umowy określone zostały w Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 3 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 3 do Umowy, jako standard wykończenia. -----
- 3.3. Deweloper informuje, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego i projektu wykonawczego, a ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego i Tarasu może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne

ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i Tarasu nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997, to jest: -----

- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),-----

- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),-----

- będzie wliczana powierzchnia pod elementami nadającymi się do demontażu (jak np. ścianki działowe nadające się do demontażu), -----

- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna.-----

3.4. Kupujący ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy. -----

3.5. Wykonawca oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych na podstawie których mieszkańcom Inwestycji 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 Inwestycji w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi zostaną zawarte odpowiednie umowy.-----

#### **ARTYKUŁ 4**

##### **DATA ZAKOŃCZENIA ROBÓT**

4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **23 września 2019 roku**, a zakończone zostaną do dnia **1 czerwca 2021 roku**, co oznacza, że do tego dnia w dzienniku budowy zostanie dokonany wpis informujący o zakończeniu prac budowlanych. Wykonawca oświadcza, że do dnia **30 czerwca 2021 roku** Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej („**Data Zakończenia**”).-----

4.2. W ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, nie później jednak niż do dnia **30 lipca 2021 roku**, Wykonawca zawiadomi Kupującego o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od dnia doręczenia Kupującemu powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego. -----

#### **ARTYKUŁ 5**

##### **ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO**

5.1. Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą z uwzględnieniem postanowień artykułu 4.2 Umowy. W przypadku niezgodnienia takiego terminu przez Strony, Odbiór Techniczny dokonany zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 14.2. – 14.4. Umowy. -----

5.2. Jeżeli Kupujący lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawi się do Odbioru Technicznego, którego termin ustalony został zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, Wykonawca wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego i poinformuje o nim Kupującego zgodnie z postanowieniami artykułu 14.2. – 14.4. Umowy. W przypadku niestawienia się Kupującego lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2. -----

5.3. Wyniki Odbioru Technicznego zostaną stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego. Podpisanie przez Strony protokołu Odbioru Technicznego bez wskazania usterek oznaczać będzie potwierdzenie wykonania Lokalu Mieszkalnego zgodnie z Umową, tj. zgodnie ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia określonymi w Załączniku nr 2 i 3 do Umowy – a także, w przypadku zamówienia przez Kupującego modyfikacji na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy, zgodnie ze specyfikacjami tych modyfikacji potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy. -----

5.4. Nabywca ma prawo odmówić Odbioru Technicznego w przypadku stwierdzenia w trakcie odbierania Lokalu Mieszkalnego, że:-----

a. Lokal Mieszkalny w sposób istotny odbiega od specyfikacji projektowych lub specyfikacji wykończenia określonych w Załączniku nr 2 i 3 do Umowy lub – w przypadku zamówienia przez Kupującego modyfikacji na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy - od specyfikacji tych modyfikacji potwierdzonych przez Strony w aneksie do Umowy, w

- szczegółności: powierzchnia Lokalu Mieszkalnego odbiega od powierzchni projektowanej o ponad 2 %, inny od projektowanego jest układ pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego lub jego położenie w Budynku; lub -----
- b. w Lokalu Mieszkalnym występują istotne wady, to znaczy takie, które uniemożliwiają używanie Lokalu Mieszkalnego do celów mieszkaniowych; -----  
i w takim przypadku Strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego przez Kupującego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. Odnosnie drugiego Odbioru Technicznego odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia artykułów 5.1, 5.2 i 5.3. -----
- 5.5. Stwierdzenie w Lokalu Mieszkalnym wad innych niż wskazane w artykule 5.4 Umowy nie będzie stanowiło przeszkody dla podpisania protokołu Odbioru Technicznego. W takim przypadku stwierdzone wady opisane zostaną w treści protokołu Odbioru Technicznego, a Wykonawca zobowiązany będzie ustosunkować się do tych wad w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego, w szczególności w zakresie uznania albo odmowy uznania wad oraz o jej przyczynach, oraz doręczyć Kupującemu stosowne oświadczenie. -----
- 5.6. Wykonawca usunie uznane wady Lokalu Mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub – jeżeli pomimo zachowania należytej staranności nie usunie tych wad w powyższym terminie – usunie je w innym uzgodnionym z Kupującym terminie. Termin usunięcia wad będzie uwzględniał w szczególności 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. -----
- 5.7. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmiankę o odbiorze przez Kupującego Miejsca Postojowego i Pomieszczenia Gospodarczego, w przypadku jeśli te składniki stanowią będa Przedmiot Umowy. -----

## **ARTYKUŁ 6**

### **PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM**

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż po: -----
- a) zapłaceniu przez Kupującego całości Ceny Lokalu Mieszkalnego oraz ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy, potwierdzone aneksem do Umowy, -----
- b) podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego, -----
- c) usunięciu wad stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu Mieszkalnego przed usunięciem przedmiotowych wad,
- d) wpłaceniu przez Kupującego, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 2.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym kaucja ta zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych i zaliczona na poczet zaliczek związanych z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego oraz Nieruchomości Wspólnej. --
- 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 stosuje się odpowiednio. -----
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę 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 składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym poza Lokalem Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane w pomieszczeniach stanowiących części wspólne Budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed Budynkiem. 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 przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowym lub przeprowadzką do Lokalu Mieszkalnego, w tym również za usunięcie pozostałości oraz odpadów powstałych w toku wykańczania Lokalu Mieszkalnego. -----
- 6.7. Kupujący nie jest uprawniony do: -----
- 6.7.1 umieszczania w Garażu oraz w innych częściach wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach, tarasach, loggiach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygrodeniowych, 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. -----
- 6.8. Wykonawca oświadcza, że na terenie ogródków przy lokalach mieszkalnych mogą znajdować się elementy sieci i przyłączy. Kupujący, w przypadku gdy przy Lokalu Mieszkalnym będzie znajdował się ogródek, zobowiązuje się umożliwić dostęp do sieci i przyłączy posadowionych w tym ogródku: (i) osobie upoważnionej przez wspólnotę mieszkaniową, która powstanie w związku z realizacją Inwestycji oraz (ii) osobom upoważnionym przez podmioty, które z użyciem tych sieci i przyłączy będą świadczyć usługi w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji, w tym w szczególności poprzez doprowadzenie do Inwestycji mediów, w celu usunięcia awarii, dokonania napraw, remontów, konserwacji i innych podobnych czynności.-----

## **ARTYKUŁ 7**

### **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ**

- 7.1. Kupujący wyraża zgodę na sprawowanie zarządu Nieruchomością Wspólną przez Wykonawcę do czasu zmiany zarządcy na mocy uchwały zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Wykonawca może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie podmiotowi. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Wykonawcę zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony zostanie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy. -----
- 7.2. Kupujący zobowiązuje się do ponoszenia - od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego - Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, Nieruchomości Wspólnej, 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 Mieszkalnego, 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 i Pomieszczenia Gospodarczego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego i Pomieszczenia Gospodarczego – w przypadku jeśli te składniki stanowiąc będą Przedmiot Umowy.-----
- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Przedmiotu Umowy, 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 standardzie podobnym do Budynku na rynku warszawskim. Udział Kupującego w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu tą nieruchomością określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust.3 Ustawy. -----
- 7.4. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wykonawcy lub na inny

rachunek wskazany przez Wykonawcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie. -----

#### **ARTYKUŁ 8**

##### **USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU**

- 8.1. W terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: (i) podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu oraz (ii) uzyskania przez Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi Kupującego w sposób określony w artykułach 14.2. – 14.4. Umowy, o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----
- 8.2. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej planowane jest najpóźniej do dnia **30 czerwca 2022 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie. W przypadku braku uzgodnienia terminu przez Strony, Umowa Przyrzeczona zawarta zostanie w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia doręczenia Kupującemu zawiadomienia Wykonawcy o gotowości zawarcia Umowy Przyrzeczonej, przy czym termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej przypadnie nie wcześniej niż na 7 dni od dnia doręczenia Kupującemu tego zawiadomienia. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w kancelarii notarialnej znajdującej się na terenie Warszawy. -----
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od zawarcia Umowy Przyrzeczonej do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej kwoty ceny uzgodnionej przez strony w aneksie do Umowy za modyfikacje wprowadzone na zamówienie Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy. -----
- 8.4. W przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym zgodnie z niniejszym Artykułem 8 Umowy, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Kupujący uprawniony będzie do naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 8.5. W przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym zgodnie z niniejszym Artykułem 8 Umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Wykonawca uprawniony będzie do naliczenia Kupującemu kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, chyba że nie zawarcie Umowy Przyrzeczonej przez Kupującego spowodowane będzie działaniem siły wyższej, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 8.6. Kary umowne, o których mowa w art. 8.4. i 8.5. powyżej, płatne będą w terminie 14 dni od doręczenia stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej wezwania do zapłaty kary wystosowanego przez stronę uprawnioną do jej naliczenia. Kary umowne płatne będą przelewem na rachunek wskazany w wezwaniu do zapłaty. -----
- 8.7. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w art. 8.4. i art. 8.5. powyżej, nie wyłącza prawa strony uprawnionej do naliczenia kary umownej do żądania odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych. -----

#### **ARTYKUŁ 9**

##### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI**

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękopisów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy Budynku, Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 14.2, nie później niż w ciągu 14 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 i gwarant odmówi usunięcia usterki, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu. -----
- 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 odstąpić od Umowy, w sytuacji gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki niepozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem, a Wykonawca nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z artykułem 9.3. Oświadczenie Kupującego o odstąpieniu od Umowy może zostać zgłoszone Wykonawcy, zgodnie z postanowieniami artykułu 14.2. 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 wydać 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 nr 1 do Umowy (dalej jako „Cena Całkowita”).-----
- 10.2. Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie. -----
- 10.3. W przypadku, gdyby zmiany określone w artykule 10.2 zd. drugie Umowy spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Kupujący uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.2. -----
- 10.4. W przypadku określonym w artykule 10.2 zd. drugie Umowy do Ceny Całkowitej 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. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas Cena Lokalu Mieszkalnego określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku nr 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę. -----
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.3. -----
- 10.7. Zmiana przez Kupującego układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym w stosunku do projektu budowlanego skutkująca zmianą powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy nie skutkuje zmianą ceny, jeżeli Kupujący po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany. -----
- 10.8. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, a także koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.-----
- 10.9. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2018 r. poz. 2174, dalej: ustawa o VAT) Kupujący wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Kupującego wiadomością e-mail z załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT

dotyczącej nabycia lokalu oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Kupujący może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej.---

## ARTYKUŁ 11

### WARUNKI PŁATNOŚCI

#### OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.-----
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawca może wystąpić o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kwota odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej. -----
- 11.3. Płatność ceny za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonana w terminie określonym w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy oraz co do ceny. ----
- 11.4. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.-----
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z dnia 6 marca 2020 roku (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Dewelopera z Bankiem, Bank prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze **85 1140 2062 0000 2731 4000 1008**, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”). -----
- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Kupującego **wyłącznie** na indywidualne subkonto do Rachunku Powierniczego, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny numer do wpłat: \_\_\_\_\_**. Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.-----
- 11.7. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem doręczonym Kupującemu zgodnie z artykułem 14.2 – 14.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy. -----
- 11.8. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto: -----
  - a. niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku; -----
  - b. niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne lub wymagane przez Bank do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP).-----
- 11.9. Środki wpłacone na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----
- 11.10. Wypłata środków zdeponowanych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym na rzecz Wykonawcy będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP, do wysokości środków zgromadzonych i zaewidencjonowanych na Rachunku Powierniczym. Kwota środków pieniężnych wypłacana Wykonawcy na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców kwotę odpowiadającą mniejszej z poniższych wartości: -----
  - a) kwota będąca iloczynem procentowego udziału zrealizowanych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego w całości Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zaawansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego) oraz ceny nabycia lokalu określonej w Umowie Deweloperskiej, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera, -----
  - b) kwota wpłacona (uznania) na Rachunek Powierniczy do momentu realizacji wypłaty, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera oraz zwroty do Kupującego.-----

## ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:-----
- 12.1.1. jeżeli Kupujący opóźnia się z zapłatą (kwoty Ceny Całkowitej za Lokal Mieszkalny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty), wówczas Wykonawca będzie miał prawo doręczyć Kupującemu wezwanie w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia Kupującemu tego wezwania, i w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego objętego wezwaniem w tym terminie, Deweloper będzie miał prawo odstąpić od Umowy, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; -----
- 12.1.2. jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się w wyznaczonym terminie do 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, 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 Przyrzeczonej, 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, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 12.2. Zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy Kupujący ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy: -----
- 12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.: -----
- a) jeżeli niniejsza Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o ochronie praw nabywcy,-----
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodnie z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niniejszej Umowy, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy,-----
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Kupującemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy o ochronie praw nabywcy,-----
- d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy,-----
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o ochronie praw nabywcy; -----
- a także-----
- 12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj.: nieprzeniesienia na Kupującego własności Lokalu Mieszkalnego, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Kupujący zobowiązany będzie wyznaczyć Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy. -----
- 12.3. Dodatkowo, Kupujący ma umowne prawo odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 września 2022 roku** w następujących przypadkach:-----
- 12.3.1. w przypadkach, o których mowa w artykułach 2.1.5 i 2.1.6 (zmiany w projekcie budowlanym Budynku) w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;-----
- 12.3.2. w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3 (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;-----
- 12.3.3. w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6 (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o zmianie



faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny.-----

- 12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę na podstawie artykułów 12.1.2 lub 12.1.3, Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej Lokalu Mieszkalnego określonej w Załączniku nr 1 do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Kupującego, Wykonawca dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Kupującego kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr -----
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.2. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez Kupującego, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.-----
- 12.6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.1., 12.3.1, 12.3.2 oraz 12.3.3. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej.-----
- 12.7. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy, przy czym oświadczenie Kupującego dla skuteczności zawierać musi dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Kupującego o przeniesienie własności nieruchomości i sporządzone musi zostać w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
- 12.8. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień, kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Kupującego na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, a nie objęte wypłatą z Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Kupującemu przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne należne Deweloperowi na podstawie tej Umowy.-----
- 12.9. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Kupującego w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Kupującego, zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Bank wypłaca Kupującemu przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów: -----
- a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----
  - b) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
  - c) oryginału (lub kopii) oświadczenia Kupującego, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Kupujący (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt a); -----
- 12.10. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie w mBank S.A. z

siedzibą w Warszawie, zgodnych oświadczeń Dewelopera i Kupującego o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Kupującego na Rachunek Powierniczy. Brak zgodnego oświadczenia stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Kupującego do depozytu sądowego.-----

- 12.11. W przypadku dokonania przez Kupującego przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Kupującemu, oprócz dokumentów wskazanych w pkt 12.9. lub odpowiednio 12.10., Kupujący zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Kupującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego. -----

### **ARTYKUŁ 13 DANE OSOBOWE**

- 13.1. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, iż: -----  
a) Administratorem jego danych osobowych jest Deweloper; -----  
b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:-----  
i. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej "Rozporządzeniem"), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; -----  
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 (prawnie uzasadniony cel/interes administratora);-----  
iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2017 poz. 1089).-----
- 13.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną. -----
- 13.3. Dane osobowe Kupującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców: -----  
a) bankom w związku z finansowaniem budowy oraz prowadzeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego; -----  
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.-----
- 13.4. Dane Kupującego są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:-----  
a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 13.1. lit. b) tiret i-ii przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz Umowy Przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego; -----  
b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 13.1. lit b) tiret iii przez okres 6 lat od momentu likwidacji Dewelopera; -----  
c) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 13.2. przez okres pozostawiania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej. -----
- 13.5. 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 13.3.), 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. -----

- 13.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.-----
- 13.7. 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. -----
- 13.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: [rodo@apm-development.pl](mailto:rodo@apm-development.pl) z dopiskiem "Dane osobowe".-----

#### ARTYKUŁ 14

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 14.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu. -----
- 14.2. 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 Marysin IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** -----  
**ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa**-----  
Jeżeli do Kupującego to na adres podany w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy. -----
- 14.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. -----
- 14.4. 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. -----
- 14.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.-----
- 14.6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego. -----
- 14.7. Załączniki są integralną częścią Umowy. -----
- 14.8. 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 objętej niniejszym aktem notarialnym: -----
- 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. 2018 r., poz. 272) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 785) 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 w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący. -----
- 14.9. Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 626<sup>4</sup> § 1 kodeksu postępowania cywilnego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 785), którą notariusz pobiera od wnioskodawcy i uczestnika postępowania oraz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 540). Na żądanie strony niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej nr WA6M/00517184/9 wpisu związanego z tą czynnością, to jest wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805): roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz Wnioskodawcy.-----
- 14.10. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805). -----

- 14.11. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2019 r., poz.1519).-----
- 14.12. Koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem wynoszą:-----
- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 15a) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 272) w kwocie - ..... zł
  - 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r., poz. 106) w kwocie ..... zł
  - opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 785) w kwocie -----150,00 zł
- Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.-----

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

#### **Spis załączników**

- 1) **Załącznik Nr 1: Przedmiot Umowy;**-----
- 2) **Załącznik Nr 2: Rzuty;**-----
- 3) **Załącznik Nr 3: Standard Wykończenia;**-----
- 4) **Załącznik Nr 4: Prospekt Informacyjny;**-----
- 5) **Załącznik Nr 5: Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich**-----
- 6) **Załącznik Nr 6: Plan z oznaczeniem Budynku;**-----
- 7) **Załącznik Nr 7: Inwestycje sąsiednie;**-----

**NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY**

**REPERTORIUM A nr /2021**

Wypis wydany został **STRONIE**.-----  
Pobrano: tytułem taksy notarialnej **60,00 zł** z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 272) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r., poz. 106) w kwocie **13,80 zł**.-----  
Warszawa, dnia                    2021 roku.-----

**REPERTORIUM A nr /2021**

Wypis wydany został **SĄDOWI REJONOWEMU DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**.-----  
Pobrano: tytułem taksy notarialnej **60,00 zł** z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 272) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r., poz. 106) w kwocie **13,80 zł**.-----  
Warszawa, dnia                    2021 roku.-----