

roku, PESEL: _____,
- oboje zamieszkali w _____,
w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwani również łącznie
jako „Nabywca” lub „Kupujący”; _____
a ponadto w dalszej części niniejszego aktu notarialnego Deweloper
i Nabywca (Kupujący) zwani są łącznie „Stronami”, a indywidualnie
„Stroną”. _____

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy
niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach,
umocowanie Pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz Dewelopera notariusz
ustalił na podstawie opisanego pełnomocnictwa, zaś miejsca zamieszkania
Stawających i pozostawanie przez Nabywcę w związku małżeńskim – na podstawie
oświadczeń Stawających. _____

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

Niniejsza umowa zawierana jest na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011
roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
(tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1805 ze zm.). Zgodnie z art. 22 ust. 2 wyżej
wymienionej ustawy w treści niniejszej Umowy 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 Umowy. Nabywca wyraża zgodę na włączenie zmian
do treści Umowy. _____

UMOWA DEWELOPERSKA

Strony oświadczają, że: _____

Umowa dotyczy wybudowania i przeniesienia własności: _____

1. **Lokalu Mieszkalnego** usytuowanego na piętrze **0**, oznaczonego numerem ____
o powierzchni użytkowej ____ m², który będzie się znajdował w Budynku i przy
którym będzie się znajdował **Balkon** o powierzchni ____ m², _____
2. prawa do wyłącznego korzystania z **Komórki Lokatorskiej** o powierzchni

___ m² oznaczonej numerem ___, która będzie się znajdować na poziomie (-1) w Budynku, -----

3. prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego** oznaczonego numerem ___, które będzie się znajdować w garażu podziemnym na poziomie (-1) w Budynku, -----
zwanych dalej łącznie „**Przedmiotem Umowy**”. -----

Cena Całkowita płatna na podstawie Umowy łącznie wynosi ___ zł (słownie: ___ złotych) brutto i obejmuje następujące elementy: -----

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

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

Słownie złotych:

2. Cenę prawa do wyłącznego korzystania z **Komórki Lokatorskiej nr** ___ w Budynku:

m² 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

PREAMBUŁA

- I. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, przy **ulicy Pałuków nr 2** (dwa), stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym **62/8** (sześćdziesiąt dwa łamane przez osiem) z obrębu 4-03-09, o obszarze 0,3977 ha (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr **WA3M/00518136/4** („WA” trzy „M” łamane przez zero zero pięćset osiemnaście tysięcy sto trzydzieści sześć łamane przez cztery) („**Nieruchomość**”). -----

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

- 1) w dziale I-O wymienionej księgi wieczystej Nieruchomość oznaczona jest jako „R – grunty orne”; -----
- 2) w dziale I-Sp wymienionej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów; -----

- 3) w dziale II wymienionej księgi wieczystej własność Nieruchomości wpisana jest na rzecz Dewelopera (pod jego poprzednią firmą) – na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości i wierzytelności, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 10022/2019, sporządzonym w dniu 13 września 2019 roku przez Elżbietę Mikitę, notariusza w Warszawie; -----
- 4) w dziale III wymienionej księgi wieczystej wpisane są: -----
 - a) nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa przejścia, przejazdu i przeprowadzania mediów, której wykonywanie ograniczone jest do działek nr ewid. 17/4 i 17/5, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ewid. 17/6, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr WA3M/00440976/6 (Numer wpisu: 1); -----
 - b) nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa przejścia, przejazdu i przeprowadzania mediów, której wykonywanie ograniczone jest do działek nr ewid. 17/4 i 17/5, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ewid. 17/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr WA3M/00440977/3 (Numer wpisu: 2);-----
- 5) w dziale IV wymienionej księgi wieczystej nie ma wpisów. -----

Powyższe oświadczenia potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym odpis zwykły wymienionej księgi wieczystej, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu ____ 2021 roku (Sygnatura wniosku: EUKW/____/____/2021). -----

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

- 1) do działu I-O wniosek Dz. Kw./WA3M/33237/20/1 z dnia 23 czerwca 2020 roku o sprostowanie oznaczenia/obszaru Nieruchomości, dotyczący zawiadomienia z Biura Geodezji i Katastru o ustaleniu numeru porządkowego 2 od ulicy Pałuków dla Nieruchomości; -----
- 2) do działu II wniosek Dz. Kw./WA3M/59343/20/1 z dnia 12 grudnia 2020 roku dotyczący ujawnienia w księdze wieczystej zmiany firmy Dewelopera z dotychczasowej APM Logistyka II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na obecną APM Tarchomin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością; -----
- 3) do działu IV wniosek Dz. Kw./WA3M/9288/21/1, REP.C./NOTA/228976/21 z dnia 9 marca 2021 roku o wpis hipoteki umownej do kwoty 56.927.778,00 zł na rzecz Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z

siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie wierzytelności Santander Bank Polska S.A. wynikających z umowy kredytów nr K02163/20 z dnia 3 marca 2021 roku; przy czym wnioski te do chwili obecnej nie zostały rozpoznane przez Sąd. -----

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości, wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej. -----

- II. Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w Artykule 1 poniżej), a Nabywca jest zainteresowany nabyciem Lokalu Mieszkalnego realizowanego w ramach Inwestycji wraz z prawami z nim związanymi (w rozumieniu definicji zawartej w Artykule 1 poniżej), na zasadach określonych w Umowie. -----
- III. Deweloper uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 207/BIA/2020 z dnia 14 września 2020 roku (znak: AM-AB.6740.283.2019.DKA/MCI (14.MCI)) o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym dwupoziomowym, na działce nr ewid. 62/8, z obrębu 4-03-09, położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ulicy Pałuków. -----
- IV. Inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – część IV, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/214/2011 Rady m. st. Warszawy z dnia 31 marca 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 67 poz. 2132), w którym dla terenu oznaczonego „4.U/MW”, na którym realizowana jest Inwestycja, przewidziano przeznaczenie podstawowe w postaci usług z zakresu administracji, kultury i rozrywki, turystyki oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. -----
- V. Deweloper oświadcza ponadto, że na dzień zawarcia Umowy: -----
 - a) Nieruchomość nie jest obciążona: 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 z osobami trzecimi; -----
 - c) w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie sądowe bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź

zabezpieczające, które mogłyby mieć negatywny wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, w tym w szczególności postępowanie dotyczące przysługującego Deweloperowi prawa własności Nieruchomości ani też 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 nie jest położona na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 802 ze zm.), a nadto Rada Miasta Stołecznego Warszawy nie powzięła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o rewitalizacji, w szczególności ustanawiająca na rzecz gminy prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, stosownie do treści art. 11 ust. 5 pkt 1) powołanej wyżej ustawy o rewitalizacji oraz Rada Miasta Stołecznego Warszawy nie powzięła uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ust. 1 powołanej wyżej ustawy 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 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

VI. Nabywca oświadcza, że: (i) projekt Umowy został mu przekazany odpowiednio wcześniej przed jej zawarciem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z jego treścią, (ii) Umowa jest kompletna, (iii) Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, (iv) treść Umowy jest dla Nabywcy zrozumiała, (v) wszelkie wątpliwości zostały Nabywcy wyjaśnione i że

- (vi) akceptuje treść Umowy bez zastrzeżeń. -----
- VII. Nabywca 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 rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczący Dewelopera, (iii) kopią pozwolenia na budowę, (iv) sprawozdaniem finansowym Dewelopera oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, (v) projektem architektoniczno-budowlanym – w lokalu Dewelopera, położonym pod adresem: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka nr 85 lokal U1, w dni robocze, to jest od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-18:00, zgodnie z powołaną wyżej o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. ----
- VIII. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper będzie stosował środek ochrony, o którym mowa w art. 4 pkt 4 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, to jest będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na zasadach opisanych w Artykule 11 niniejszej Umowy.

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 mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym dwupoziomowym na Nieruchomości, 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. Umowy. ----
- 1.3. „**Decyzje**” oznaczają łącznie: -----
 - a) ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 207/BIA/2020 z dnia 14 września 2020 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą

pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym dwupoziomowym na Nieruchomości; oraz -----

b) 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.--
- 1.5. „**Przedsięwzięcie Deweloperskie**” oraz „**Inwestycja**”(używane zamiennie) oznaczają inwestycję polegającą na realizacji Budynku zgodnie z Decyzjami.
- 1.6. „**Lokal Mieszkalny**” oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 Ustawy, usytuowany w Budynku, którego opis wraz ze standardem wykończenia zawarte zostały w **Załącznikach nr 2 i nr 3** do niniejszej Umowy. -----
- 1.7. „**Garaż**” oznacza garaż podziemny wielostanowiskowy dwupoziomowy w Budynku, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej. -----
- 1.8. „**Miejsce Postojowe**” oznacza wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej miejsce postojowe, znajdujące się w Garażu na poziomie **(-1)**, o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 1.9. „**Komórka Lokatorska**” oznacza komórkę lokatorską, znajdującą się w Budynku na poziomie **(-1)**, stanowiącą element Nieruchomości Wspólnej, o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy. -----
- 1.10. „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość gruntową, stanowiącą działkę nr ewid. 62/8 z obrębu 4-03-09, o obszarze 0,3977 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA3M/00518136/4, której Deweloper jest właścicielem. -----
- 1.11. „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza Nieruchomość oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym między innymi Garaż. -----
- 1.12. „**Odbiór Techniczny**” oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności

- standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem określonym w Załącznikach nr 2 i nr 3 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 Artykule 4.3. Umowy. -----
- 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. „**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**” oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w Artykule 11.4 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**” 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 Kupującego. -----
- 1.19. „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1805 ze zm.). -----
- 1.21. „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Kupującemu Przedmiotu Umowy, zgodnie z postanowieniami Artykułu 6 Umowy. -----

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Garaż. -----
- 2.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przymierzonej, na mocy której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i przeniesie prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, innych niż te przewidziane w Umowie, a Nabywca nabędzie od Dewelopera Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w Artykule 10.1. Umowy. -----
- 2.3. Strony postanawiają, że Umowa Przymierzona obejmować będzie również przystąpienie przez Kupującego do umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej (*quoad usum*) („**Umowa o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej**”) zgodnie z którą: -----
- a) Nabywca 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; -----
 - b) Nabywca oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych komórek lokatorskich, usytuowanych w Budynku, będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynku, przy czym Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych komórek lokatorskich przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania, z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży; -----
 - c) 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. -----

2.4. Strony ustalają, że postanowienia Umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej: -----

- a) będą uwzględniać sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej i jej funkcjonalność oraz nie będą uniemożliwiać lub nadmiernie utrudniać korzystania przez Nabywcę z Przedmiotu Umowy, -----
- b) zostaną ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.-----

Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera oraz nabywców pozostałych lokali w Budynku podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej na zasadach określonych w Artykule 2.3. oraz Artykule 2.4. Umowy.

2.5. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Deweloper 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. -----

2.6. Nabywca wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Dewelopera ostatniego z lokali realizowanych w ramach Inwestycji lub przypisania prawa do wyłącznego korzystania z ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Deweloper ma prawo, Deweloper 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 Nabywcę. -----

2.7. Nabywca oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych. -----

2.8. Deweloper udostępni Nabywcy na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Dewelopera kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne

do uzyskania przez Nabywcę kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). -----

- 2.9. Odpowiedzialność Nabywcy z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Dewelopera jest solidarna. -----

ARTYKUŁ 3

REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

- 3.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że prace budowlane przy Inwestycji zostały rozpoczęte w dniu **2 listopada 2020 roku**, a zakończone zostaną do dnia **1 listopada 2022 roku**, co oznacza, że do tego dnia w dzienniku budowy zostanie dokonany wpis informujący o zakończeniu prac budowlanych. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że do dnia **30 listopada 2022 roku** Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie, wydaną przez właściwe organy administracji publicznej („**Data Zakończenia**”). -----
- 3.2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że dojście i dojazd do Nieruchomości od drogi publicznej zapewnione są przez zjazd do Nieruchomości z ulicy Pałuków, co oznaczone jest na ogólnej koncepcji osiedla stanowiącej Załącznik nr 6 do Umowy. -----
- 3.3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w lokalach usługowych, które będą się znajdowały w Budynku prowadzona będzie działalność gospodarcza, która może obejmować między innymi prowadzenie działalności szkolno-oświatowej (w tym między innymi prowadzenie przedszkola), działalności gastronomicznej lub sprzedaż napojów alkoholowych. -----
- 3.4. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z koncepcją Inwestycji, projektem i położeniem Budynku, w ramach którego zostanie zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, w tym z sąsiedztwem Budynku, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, jego funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, a także że parametry te akceptuje. -----
- 3.5. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera informuje, że Nieruchomość może być obciążona 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 między innymi 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 (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 komórek lokatorskich oraz tych części Nieruchomości Wspólnej, co do której wyłącznie Nabywca będzie uprawniony. -----

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zm.). -----

- 3.6. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: -----
- a) finansuje realizację Inwestycji między innymi ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych Deweloperowi przez spółkę pod firmą Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000008723 („**Bank**”) na podstawie umów kredytu nr K02163/20, zawartej pomiędzy Deweloperem a Bankiem w dniu 3 marca 2021 roku („**Umowa Kredytowa**”); -----
 - b) w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Dewelopera z tytułu Umowy Kredytowej, Deweloper ustanowił na Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną do kwoty 56.927.778,00 złotych („**Hipoteka**”), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę; -----
 - c) 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 85.391.667,00 złotych;
 - d) zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej Bank zobowiązał się do wydania zgody na bezobciążeniowe (tj. bez obciążenia Hipoteką) wyodrębnienie danego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej pod warunkiem, że cała cena sprzedaży wynikająca z danej umowy deweloperskiej wpłynie na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.. -----
- 3.7. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy, w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Kupującego wraz z Prawami Związanymi, zgodnie z postanowieniami Umowy, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej, o ile wpłynie ona na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, wskazany w Artykule 11.4. Umowy. -----
- 3.8. W przypadku niewykreślenia Hipoteki w terminie określonym w Artykule 3.7. Umowy, Deweloper zobowiązany będzie przedstawić - nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej - 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, o ile wpłynie ona na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, wskazany w Artykule 11.4. Umowy, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----

- 3.9. Nabywca 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 ze wszystkimi zmianami zostały przekazane Bankowi. -----

ARTYKUŁ 4 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 4.1. Położenie i rozkład Przedmiotu Umowy określone zostały w Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 4.2. 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. -----
- 4.3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera 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 (to jest z dokładnością do 0,01 m²), -----
 - 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 na przykład ścianki działowe nadające się do demontażu),
 - nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna. -----

- 4.4. Nabywca ma prawo wystąpić do Dewelopera z wnioskiem o wprowadzenie w Lokalu Mieszkalnym zmian w stosunku do projektu Lokalu Mieszkalnego (stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy) i/lub standardu wykończenia Lokalu Mieszkalnego (stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy). Szczegółowe zasady wprowadzenia w Lokalu Mieszkalnym zmian na wniosek Nabywcy, określone zostały w Regulaminie wprowadzania zmian lokatorskich, stanowiącym Załącznik nr 5 do Umowy. -----

ARTYKUŁ 5

ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. W terminie 30 dni od Daty Zakończenia, nie później jednak niż w terminie do dnia **30 grudnia 2022 roku**, Deweloper zawiadomi Kupującego o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, wskazując proponowany termin Odbioru Technicznego, przy czym termin ten przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od dnia doręczenia Kupującemu powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego. -----
- 5.2. Nabywca zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem. W przypadku niezgodnienia takiego terminu przez Strony w terminie 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego, o którym mowa w Artykule 5.1. Umowy, Odbiór Techniczny dokonany zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu Odbioru Technicznego, przesłanym Nabywcy na piśmie (zgodnie z postanowieniami Artykułów 14.2. – 14.3. Umowy). -----
- 5.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawi się do Odbioru Technicznego, którego termin ustalony został zgodnie z Artykułem 5.1. lub 5.2. Umowy, Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego i poinformuje o nim Kupującego pisemnie (zgodnie z postanowieniami artykułów 14.2. – 14.3. Umowy). W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin Odbioru Technicznego, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami Artykułu 12.1.2. -----
- 5.4. 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, to jest zgodnie ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia, określonymi w Załączniku nr 2 i Załączniku nr 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. -----

- 5.5. W przypadku stwierdzenia wad w Lokalu Mieszkalnym, wady te opisane zostaną w treści protokołu Odbioru Technicznego, a Deweloper 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 Nabywcy stosowne oświadczenie. -----
- 5.6. Deweloper 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 Nabywcy 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 Komórki Lokatorskiej, w przypadku jeśli te składniki stanowią będą przedmiot Umowy. -----

ARTYKUŁ 6

WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż po: -----
 - a) zapłaceniu przez Nabywcę Ceny Całkowitej, -----
 - 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. -----
- 6.2. W przypadku niezgodnienia terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego przez Strony w terminie 14 dni od spełnienia się ostatniego z warunków określonych

w Artykule 6.1 Umowy, Wydanie Lokalu Mieszkalnego dokonane zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego, przesłanym Kupującemu na piśmie (zgodnie z postanowieniami Artykułów 14.2. – 14.3. Umowy) lub za pośrednictwem poczty email (zgodnie z Artykułem 14.4. Umowy). -----

- 6.3. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloper prześle Nabywcy 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, przy czym warunkiem wydania kluczy oraz dokumentów będzie uprzednia wpłata przez Kupującego na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera, kaucji w kwocie 1.000,00 zł jako zaliczki na poczet Opłaty, o której mowa w Artykule 6.9. Umowy, 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. -----
- 6.4. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. -----
- 6.5. Od dnia Wydania Lokalu Nabywca ma prawo korzystać z Lokalu Mieszkalnego jako posiadacz zależny, w tym prowadzić w nim prace wykończeniowe. -----
- 6.6. Od dnia Wydania Lokalu Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu Mieszkalnym, a także za wszelkie 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. 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. -----
- 6.8. Deweloper wskaże Nabywcy miejsce składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym na terenie Nieruchomości, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub

odpady nie mogą być składowane w pomieszczeniach stanowiących części wspólne Budynku, to jest 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. -----

- 6.9. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia - od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego – opłaty na poczet kosztów 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 Komórki Lokatorskiej do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej – w przypadku jeśli te składniki stanowiąc będą przedmiot Umowy („**Oplata**”). -----
- 6.10. Wysokość Opłaty określona zostanie przez Dewelopera na podstawie planu gospodarczego i będzie obowiązywać do czasu podjęcia stosownej uchwały zebrania wspólnoty mieszkaniowej, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Dewelopera do czasu ich uchwalenia przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o standardzie podobnym do Budynku na rynku warszawskim. Udział Nabywcy w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu tą nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust. 3 Ustawy. -----
- 6.11. Nabywca zobowiązany jest wносить Oplatę w terminie do 10-go dnia każdego

miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie. -----

- 6.12. Nabywca nie jest uprawniony do: -----
- a) 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 wygodzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także -----
 - b) malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku, ----- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy. -----

ARTYKUŁ 7

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 7.1. Zarząd Nieruchomością Wspólną wykonywany będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy. -----
- 7.2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o tym, że sposób zarządzania Nieruchomością Wspólną określony zostanie przy zawarciu pierwszej umowy wyodrębnienia i sprzedaży lokalu w Budynku i że sposób ten będzie obowiązywał do czasu jego ewentualnej zmiany na mocy uchwały zebrania wspólnoty mieszkaniowej. -----

ARTYKUŁ 8

USTANOWIENIE ODREBNEJ 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 Dewelopera pełnej Dokumentacji, Deweloper zawiadomi Nabywcę w sposób określony w Artykułach 14.2. – 14.3. Umowy, o gotowości do zawarcia Umowy Przynależnej. -----
- 8.2. Zawarcie Umowy Przynależnej planowane jest najpóźniej w terminie do dnia **31 października 2023 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie.

W przypadku braku uzgodnienia terminu przez Strony, Umowa Przyrzeczona zawarta zostanie w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, nie później niż w terminie 60 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia Dewelopera o gotowości zawarcia Umowy Przyrzeczonej, przy czym termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej przypadnie nie wcześniej niż na 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy tego zawiadomienia. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w kancelarii notarialnej na terenie Warszawy. -----

- 8.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawi się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie ustalonym zgodnie z Artykułem 8.2. Umowy, Deweloper wyznaczy kolejny termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej i poinformuje o nim Nabywcę pisemnie (zgodnie z postanowieniami Artykułów 14.2. – 14.3. Umowy). W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami Artykułu 12.1.3. Umowy. -----
- 8.4. Deweloper będzie uprawniony do powstrzymania się od zawarcia Umowy Przyrzeczonej do czasu uregulowania przez Nabywcę kwoty Ceny Całkowitej.
- 8.5. W przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym zgodnie z Artykułem 8.2 Umowy, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywca uprawniony będzie do naliczenia Deweloperowi 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. -----
- 8.6. W przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym zgodnie z Artykułem 8.2 Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper uprawniony będzie do naliczenia Nabywcy kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, chyba że niezawarcie Umowy Przyrzeczonej przez Nabywcę spowodowane będzie działaniem siły wyższej, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 8.7. Kary umowne, o których mowa w Artykułach 8.5. i 8.6. Umowy, 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. -----

- 8.8. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w Artykułach 8.5. i 8.6. Umowy, 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. Deweloper ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Deweloperowi uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy Budynku, Nabywca zawiadomi Dewelopera o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami Artykułów 14.2. – 14.3. Umowy, nie później niż w terminie 14 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Nabywca opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Deweloper utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych i gwarant odmówi usunięcia usterki, Nabywca pokryje Deweloperowi szkodę poniesioną z tego tytułu. -----
- 9.3. Deweloper jest zobowiązany do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z Artykułem 9.2. Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu. -----

ARTYKUŁ 10

CENA

- 10.1. Cena całkowita za Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe i Komórkę Lokatorską jest określona w Załączniku nr 1 do Umowy („**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. zdanie drugie Umowy

- spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z Artykułem 12.3.1. Umowy. -----
- 10.4. W przypadku określonym w Artykule 10.2. zdanie 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, 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. 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 12.3.2. -----
- 10.7. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przynależnej, a także koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego. -----
- 10.8. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) („**ustawa o VAT**”), Nabywca 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 Nabywcy wiadomością e-mail z załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT, dotyczącej nabycia lokalu oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Nabywca może w każdym czasie

cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej. -----

ARTYKUŁ 11

WARUNKI PŁATNOŚCI

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy. -----
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Deweloper może wystąpić o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy, określony w Artykule 11.4. Umowy. -----
- 11.3. Kwota odsetek za opóźnienie, o których mowa w Artykule 11.2. nie może przekroczyć 3% pełnej kwoty Ceny Całkowanej. -----
- 11.4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że na podstawie Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera z dnia 3 marca 2021 roku („**Umowa OMRP**”), zawartej przez Dewelopera z Bankiem, Bank prowadzi na rzecz Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy o numerze **08 1090 0075 0000 0012 6725 0002**, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne, wpłacane przez kupujących, w tym Nabywcę, za pośrednictwem indywidualnych rachunków wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali. Podstawowe zasady prowadzenia Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym oraz uprawnienia Kupującego przedstawia wydany przez Bank Informator dla Nabywcy stanowiący Załącznik nr 7 do Umowy. -----
- 11.5. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Nabywcę wyłącznie na indywidualne subkonto do Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, to jest przypisany Nabywcy indywidualny numer do wpłat: _____. Nabywca, dokonując wpłat na Otwarty

- Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. -----
- 11.6. Deweloper ma prawo za pisemnym powiadomieniem doręczonym Nabywcy zgodnie z Artykułami 14.2. – 14.3. Umowy do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny, tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy. -----
- 11.7. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Nabywca zobowiązany jest ponadto: -----
- a) niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę; przy czym Nabywca 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), w tym dokonywania wypłat z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w tym w szczególności przekazać Deweloperowi w dniu zawarcia Umowy kartę wzorów podpisów Nabywcy wraz z oświadczeniami Nabywcy, stanowiącą Załącznik nr 8 do Umowy z notarialnie poświadczonym podpisem Kupującego, która następnie zostanie przekazana przez Dewelopera do Banku. -----
- 11.8. Środki wpłacone na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----
- 11.9. Wypłata środków zdeponowanych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym na rzecz Dewelopera będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do wysokości środków zgromadzonych i zaewidencjonowanych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, na warunkach określonych w Umowie OMRP. Kwota środków pieniężnych wypłacana Deweloperowi na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców nie więcej, niż kwota odpowiadająca 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 Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy do momentu realizacji wypłaty, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera oraz zwroty do Nabywcy. ---

ARTYKUŁ 12

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 12.1.1. jeżeli Nabywca opóźnia się z zapłatą kwoty Ceny Całkowitej za Przedmiot Umowy albo którejkolwiek jej raty, wówczas Deweloper będzie miał prawo doręczyć Nabywcy wezwanie w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy 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 Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się w wyznaczonym terminie do Odbioru Technicznego, zgodnie z Artykułami 5.1. – 5.3. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.3. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie z Artykułem 8.3. Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy 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, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, to jest: -----

- a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o ochronie praw nabywcy, -----
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodnie z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niniejszej Umowy, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, -----
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy, -----
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, 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, to jest nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu Mieszkalnego, w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy. -----

12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 listopada 2023 roku** w następujących przypadkach: --

12.3.1. w przypadku, o którym mowa w Artykule 10.3 Umowy (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 Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej; -----

12.3.2. w przypadku, o którym mowa w Artykule 10.6 Umowy (różnica w

faktycznej powierzchni użytkowej o więcej niż 2 %) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny. -----

- 12.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie Artykułów 12.1.2. lub 12.1.3. Umowy, Deweloper, 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 wprowadzenia w Lokalu Mieszkalnym zmian na wniosek Nabywcy zgodnie z artykułem 4.4., Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę 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 Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy o numerze konta _____.-----
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie Artykułu 12.2.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej, tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy. -----
- 12.6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie Artykułów: 12.2.1., 12.3.1. oraz 12.3.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej. -----
- 12.7. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia, doręczonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości. -
- 12.8. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, zgodnie z Umową oraz podlegające

zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części, stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nieobjęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne należne Deweloperowi na podstawie tej Umowy. -

12.9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów: -----

- a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie się na art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, podpisanego: (i) przez osoby wskazane odpowiednio: na karcie wzorów podpisów Nabywcy stanowiącej Załącznik nr 8 do Umowy albo na karcie wzorów podpisów Dewelopera albo (ii) z podpisem poświadczonym notarialnie,-----
- b) dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne będzie przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym),-----
- c) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
- d) jeżeli oświadczenie o odstąpieniu od Umowy składa Nabywca, a do księgi wieczystej został złożony wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości - dodatkowo kopię zgody Nabywcy na wykreślenie roszczenia, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

12.10. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku zgodnej dyspozycji Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych

wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, której wzór stanowi Załącznik nr 9 do Umowy. Oświadczenie stron musi zostać podpisane: a) przez osoby wskazane na karcie wzorów podpisów, Dewelopera oraz Nabywcy, b) względnie z podpisem poświadczonym notarialnie. Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Wskazane powyżej w punkcie a) i b) postanowienia dotyczące podpisów stosuje się odpowiednio do pełnomocnictw. 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 Nabywcy do depozytu sądowego. -----

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

12.12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, stosownie do powyższych postanowień, po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal Mieszkalny zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia, będącego następstwem właściwego z niego korzystania, w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi stwierdzone zostanie protokołem. -----

ARTYKUŁ 13

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

- 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 („**Rozporządzenie**”), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy OMRP (w rozumieniu Artykułu 11.4. Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w związku z art. 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy;

- 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 związku z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 351 ze zm.). -----

13.2. Dane osobowe Kupującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/ kategoriom odbiorców: -----

- a) bankom w związku z finansowaniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz prowadzeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego; -----
- b) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji Inwestycji), w tym w szczególności: podmiotowi świadczącemu usługi księgowe, podmiotowi świadczącemu usługi IT, podmiotowi, któremu Deweloper zlecił zarządzanie Przedsięwzięciem Deweloperskim, podmiotom, którym powierzono usuwanie usterek w Lokalu Mieszkalnym; -----
- c) podmiotowi, który będzie sprawował zarząd Nieruchomością Wspólną zgodnie z art. 7.1. Umowy; -----
- d) notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz Umowy Przyrzeczonej; -----
- e) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń; -----
- f) organom władzy publicznej, w tym w szczególności urzędowi skarbowemu.

13.3. Dane Kupującego są przechowywane przez Dewelopera przez następujące okresy czasu: -----

- a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w Artykule 13.1. lit. b)

- pkt i-ii Umowy przez okres obowiązywania Umowy oraz okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz Umowy Przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego; -----
- b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w artykule 13.1. lit b) pkt iii Umowy przez okres 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym doszło do likwidacji Dewelopera. -----
- 13.4. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator przetwarza dane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia, to jest uzasadniony interes administratora), a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych. -----
- 13.5. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych. -----
- 13.6. 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.
- 13.7. W oparciu o dane osobowe nie będą podejmowane żadne zautomatyzowane decyzje, w tym dane nie będą podlegały profilowaniu. -----
- 13.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: 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 Tarchomin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -----
00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1;-----

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. W przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia przesyłane mogą być na wskazane poniżej adresy e-mail: -----
jeżeli do Dewelopera: **sprzedaż@apm-development.pl** lub inne adresy email wskazane przez Dewelopera w toku wykonywania Umowy; -----
jeżeli do Kupującego: ____ lub inny adres email wskazany przez Kupującego w toku wykonywania Umowy. -----
- 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: -----
a. Załącznik nr 1 – Przedmiot Umowy, -----
b. Załącznik nr 2 – Rzuty Lokalu, Komórki Lokatorskiej i Miejsca Postojowego, -----
c. Załącznik nr 3 – Standard Wykończenia, -----
d. Załącznik nr 4 – Prospekt Informacyjny, -----
e. Załącznik nr 5 – Regulamin Wprowadzania Zmian Lokatorskich, -----
f. Załącznik nr 6 – Plan z oznaczeniem Budynku, -----
g. Załącznik nr 7 – Informator dla Kupującego, -----
h. Załącznik nr 8 – Karta Wzorów Podpisów, -----
i. Załącznik nr 9 – Wzór Wspólnej Dyspozycji. -----
- 14.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnemu, zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 287 ze zm.), Deweloper informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
a) Deweloper nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami Artykułu 9 Umowy, -----
b) połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Dewelopera w prospekcie informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykle połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący. -----

14.9. Stawający zwracają się do czyniącego notariusza, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192 ze zm.) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o **wpis** w dziale III księgi wieczystej Kw. Nr **WA3M/00518136/4**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych - **roszczeń** o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego nr ___ i przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego na rzecz: ___, syna ___ i ___, PESEL: ___ oraz jego żony – ___, córki ___ i ___, PESEL: ___ – przysługujących Nabywcy na podstawie niniejszej Umowy. -----

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

14.10. Koszty niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym Deweloper przypadającą na niego część kosztów uiszcza przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej, zaś Nabywca uiszcza je gotówką w Kancelarii Notarialnej. -----

14.11. Koszty wynoszą: -----

- a) opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 ze zm.) w kwocie **150,00 zł**; -----
- b) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 15a) oraz § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w łącznej kwocie (___ + 200,00) ___ **zł**; -----
- c) podatek od towarów i usług (VAT) - według stawki 23 % - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w kwocie ___ **zł**. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż objęte niniejszym aktem notarialnym czynności nie są wymienione w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia

9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 815 ze zm.) i nie podlegają temu podatkowi. -----

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

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

Repertorium A nr /2021

Wypis ten wydano Deweloperowi. -----

Pobrano: -----

- a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie ___ **zł**;
- b) podatek od towarów i usług (VAT) - według stawki 23 % - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w kwocie ___ **zł**. -----

Warszawa, dnia ___ roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (____.____.2021). ----

Joanna Werner
NOTARIUSZ