

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

UMOWA DEWELOPERSKA UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr BR II C/D __/2012

Zawarta w Warszawie w dniu 4 października 2012 r. („Umowa”)

POMIĘDZY:

„**APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” **Spółka komandytowo-akcyjna** (dawniej „INWESTYCJE HPF I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna”) z siedzibą w **Warszawie**, ul. Bartycka 63a lok. 25, 00-716 Warszawa, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000350950, o numerze NIP 1132799199 i REGON 142298340, posiadająca kapitał zakładowy wynoszący 50.000,00 zł i kapitał wpłacony w wysokości 50.000,00 zł, zwana dalej **Wykonawcą**, reprezentowana przez **Roberta Pawła Wróbel** pełnomocnika Wykonawcy działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 11.06.2012 r., (Rep A nr 6802/2012) w imieniu Wykonawcy przez Zarząd Spółki APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000295106, występującej jako komplementariusz w Spółce „APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie

a

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

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

Zwani dalej **Kupującymi**
Wykonawca i Kupujący są łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną,

PREAMBUŁA

I. **Wykonawca** jest właścicielem:

- a. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **96**, o obszarze 2.932 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00182780/1, w której: **działe I-O** ujawniona jest ww. działka ew. 96; **działe I-Sp** ujawnione jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej polegające na nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności gruntowej na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA2M/00199615/6 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą zgodnie z treścią par. 5 oświadczenia o ustanowieniu nieodpłatnych służebności przesyłu i gruntowej oraz o zmianie treści nieodpłatnej służebności gruntowej złożonego w dniu 2009-11-13 przed notariuszem w Warszawie Pawłem Chałupczakiem za Rep. A nr 23769/2009; **działe II** ujawniony jest Wykonawca jako właściciel, **dział III** nie zawiera wpisów, **działe IV** ujawniona jest hipoteka umowna łączna do kwoty 33.335.548,20

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ __ 2012	_	_ __	Strona 1 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

złotych na rzecz banku INVEST BANK S.A. w Warszawie, zabezpieczająca kwotę główną kredytu, odsetki, koszty postępowania, świadczenia uboczne w związku z umową kredytu nr 700020816831 z dnia 16 września 2011 roku, która to hipoteka współbciąża nieruchomości opisane w I.b. oraz I.c. niniejszej Preambuły, przy czym brak jest w przedmiotowej księdze wieczystej wzmianek o nierozpoznanych wnioskach / w działach są ujawnione wzmianki o nierozpoznanych wnioskach dotyczące ;

- b. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **98**, o obszarze 3.056 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00186466/2, w której: **działe I-O** ujawniona jest ww. działka ew. 98; **działe I-Sp** ujawnione jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej polegające na nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności gruntowej na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA2M/00199615/6 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą zgodnie z treścią par. 5 oświadczenia o ustanowieniu nieodpłatnych służebności przesyłu i gruntowej oraz o zmianie treści nieodpłatnej służebności gruntowej złożonego w dniu 2009-11-13 przed notariuszem w Warszawie Pawłem Chałupczakiem za Rep. A nr 23769/2009; **działe II** ujawniony jest Wykonawca jako właściciel, **dział III** nie zawiera wpisów, **działe IV** ujawniona jest hipoteka umowna łączna do kwoty 33.335.548,20 złotych na rzecz banku INVEST BANK S.A. w Warszawie, zabezpieczająca kwotę główną kredytu, odsetki, koszty postępowania, świadczenia uboczne w związku z umową kredytu nr 700020816831 z dnia 16 września 2011 roku, która to hipoteka współbciąża nieruchomości opisane w I.a. oraz I.c. niniejszej Preambuły, przy czym brak jest w przedmiotowej księdze wieczystej wzmianek o nierozpoznanych wnioskach / w działach są ujawnione wzmianki o nierozpoznanych wnioskach dotyczące ;
- c. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **100**, o obszarze 2.669 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00192816/6, w której: **działe I-O** ujawniona jest ww. działka ew. 100; **dział I-Sp** nie zawiera wpisów; **działe II** ujawniony jest Wykonawca jako właściciel, **dział III** nie zawiera wpisów, **działe IV** ujawniona jest hipoteka umowna łączna do kwoty 33.335.548,20 złotych na rzecz banku INVEST BANK S.A. w Warszawie, zabezpieczająca kwotę główną kredytu, odsetki, koszty postępowania, świadczenia uboczne w związku z umową kredytu nr 700020816831 z dnia 16 września 2011 roku, która to hipoteka współbciąża nieruchomości opisane w I.a. oraz I.b. niniejszej Preambuły, przy czym brak jest w przedmiotowej księdze wieczystej wzmianek o nierozpoznanych wnioskach / w działach są ujawnione wzmianki o nierozpoznanych wnioskach dotyczące .

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym wynikającym z odpisów wymienionych powyżej ksiąg wieczystych, których kopie stanowią **Załącznik nr 7** do Umowy.

- II. **Wykonawca** zamierza zrealizować Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), przy czym przedmiotowa Inwestycja realizowana będzie w dwóch etapach (dwóch zadaniach inwestycyjnych), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Pierwszego Etapu Inwestycji na zasadach określonych w Umowie.
- III. Spółka „APM V APM Development III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie uzyskała ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 408/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 96, 98, 100 i 16/2 obręb 146505_8.0706 przy ulicy Bluszczańskiej w Warszawie, kat. obiektów XIII, w skład którego wchodzi m.in.: budowa: zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych A, B, C oraz D), z lokalami usługowymi w parterze budynków i garażami

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 2 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

podziemnymi oraz budynku stróżówki wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną; małej architektury: ogrodzeń, chodników, śmietnika, placu zabaw; dróg wewnętrznych z parkingami naziemnymi wraz z budową zjazdu drogowego w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi gminnej ul. Bluszczańskiej na działce ewid. nr 16/2 obręb 146505_8.0706 przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie; oświetlenia terenu oraz zewnętrznych kablowych linii elektroenergetycznych nn (bez przyłączy); zewnętrznej instalacji kanalizacji teletechnicznej; zewnętrznej instalacji wodociągowej (bez przyłącza); zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej (bez przyłącza); zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z zestawem skrzynek retencyjno – rozsączających, odwodnieniem drogi i przyłączami. Zgodnie z ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 760/2011 z dnia 17 listopada 2011 roku o przeniesieniu pozwolenia na budowę na **Wykonawcę** została przeniesiona ostateczna w administracyjnym toku instancji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 408/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku o pozwoleniu na budowę, o której mowa powyżej. Położenie budynków realizowanych w trakcie Inwestycji zostało zobrazowane na planie, stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.

- IV. **Wykonawca** zamierza dokonać określonego w art. 2.3 Umowy podziału Nieruchomości (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), w celu umożliwienia realizacji poszczególnych etapów Inwestycji; projektowany plan podziału Nieruchomości został przedstawiony na mapie stanowiącej **Załącznik nr 6** do Umowy.
- V. **Wykonawca** oświadcza, że powstałe w wyniku podziału Nieruchomości działki ewidencyjne, oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy numerami: 96/1, 96/2, 96/5, 98/1, 98/2, 100/1 oraz 100/4 pozostaną własnością **Wykonawcy** i nie będą stanowiły nieruchomości wspólnej w rozumieniu Ustawy odnośnie żadnego z etapów Inwestycji.
- VI. Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ulicy Bartyckiej uchwalonego uchwałą Nr 496/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa - Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 roku.
- VII. **Kupujący** oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VIII. **Kupujący** oświadcza, że doręczono mu w dniu [] r. prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik nr 8** do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 63a lok. 25, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, v) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.
- IX. **Wykonawca** oświadcza, iż rozpoczął sprzedaż, tj. podał do publicznej wiadomości informacje na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, co do obydwu zadań inwestycyjnych w dniu 27 kwietnia 2012 roku (ogłoszenie – Gazeta Wyborcza), przy czym lokale mieszkalne były oferowane do sprzedaży również przed tą datą, dlatego też Wykonawca nie stosuje środków ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy.

Z tych względów **Strony** zawarły następującą Umowę.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ __ 2012	_	_ __	Strona 3 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 **„Budynek”** oznacza budynek oznaczony literą **C** na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez **Wykonawcę** na Działce zgodnie z warunkami Decyzji.
- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i nie zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 408/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku o pozwoleniu na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 96, 98, 100 i 16/2 obręb 146505_8.0706 przy ulicy Bluszczańskiej w Warszawie, kat. obiektów XIII, w skład którego wchodzi m.in.: budowa: zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (*oznaczonych A, B, C oraz D*), z lokalami usługowymi w parterze budynków i garażami podziemnymi oraz budynku stróżówki wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną; małej architektury: ogrodzeń, chodników, śmietnika, placu zabaw; dróg wewnętrznych z parkingami naziemnymi wraz z budową zjazdu drogowego w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi gminnej ul. Bluszczańskiej na działce ewid. nr 16/2 obręb 146505_8.0706 przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie; oświetlenia terenu oraz zewnętrznych kablowych linii elektroenergetycznych nn (bez przyłączy); zewnętrznej instalacji kanalizacji teletechnicznej; zewnętrznej instalacji wodociągowej (bez przyłącza); zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej (bez przyłącza); zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z zestawem skrzynek retencyjno – rozsączających, odwodnieniem drogi i przyłączami. przeniesioną na rzecz **Wykonawcy** na podstawie ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzją Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 760/2011 z dnia 17 listopada 2011 roku o przeniesieniu pozwolenia na budowę na **Wykonawcę** oraz ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 427/2012 z dnia 6 lipca 2012 roku zmieniającą ww. decyzję ostateczną nr 408/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku w ten sposób, iż zatwierdzono projekt zamienny do projektu architektoniczno-budowlanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami „Bartycka II” i zezwolono na budowę według tego projektu, wraz z ewentualnymi dalszymi decyzjami zatwierdzającymi projekty zamienne.
- 1.4 **„Dokumentacja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję zatwierdzającą projekt podziału Nieruchomości lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału Nieruchomości, ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i I Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 **„Działka”** z zastrzeżeniem artykułu 2.3 niniejszej Umowy, oznacza projektowane działki gruntu położone w Warszawie w dzielnicy Mokotów o łącznej powierzchni ok. 4.222,00 m², oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy numerami 96/3, 98/3 i 100/2, które powstaną w wyniku połączenia oraz podziału Nieruchomości, na której w ramach Pierwszego Etapu Inwestycji zrealizowany zostanie Budynek.
- 1.6 **„Działki Drogowe”** - działki ewidencyjne oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy projektowanymi numerami ew.: 96/2, 96/5, 98/2, 100/1 i 100/4 z obrębu 146505_8.0706, które pozostaną własnością **Wykonawcy**.
- 1.7 **„Inwestycja”** lub **„Przedsięwzięcie deweloperskie”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami w parterach oznaczonych literami A, B, C oraz D z garażami jednokondygnacyjnymi podziemnymi wraz z infrastrukturą wewnętrzną, układem dróg wewnętrznych i projektem zagospodarowania terenu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 4 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

dla całego zamierzenia, zlokalizowanych na części działek ew. nr 96, 98 oraz 100 z obrębem 146505_8.0706 przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie. Przedmiotowa Inwestycja będzie realizowana pod nazwą „Bartycka Residence II”, w dwóch etapach – dwóch zadaniach inwestycyjnych zgodnie z Decyzją. Ogólna koncepcja osiedla „Bartycka Residence II” stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.

- 1.8 **„Pierwsze Zadanie Inwestycyjne” lub „Pierwszy Etap Inwestycji”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami w parterach oznaczonych literami C oraz D z garażami jednokondygnacyjnymi podziemnymi wraz z infrastrukturą wewnętrzną, układem dróg wewnętrznych i projektem zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia, zlokalizowanych na Działce oraz infrastrukturą i dojazdami zlokalizowanymi na planowanych działkach ew.: 96/4, 98/4 i 100/3 zgodnie z **Załącznikiem nr 6** do Umowy.
- 1.9 **„Drugie Zadanie Inwestycyjne” lub „Drugi Etap Inwestycji”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami w parterach oznaczonych literami A oraz B z garażami jednokondygnacyjnymi podziemnymi wraz z infrastrukturą wewnętrzną, układem dróg wewnętrznych i projektem zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia, zlokalizowanych na planowanych działkach ew. 96/4, 98/4 i 100/3 zgodnie z **Załącznikiem nr 6** do Umowy.
- 1.10 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku w standardzie wykończenia zgodnym z **Załącznikiem nr 2** do niniejszej Umowy, którego dokładny opis jest zawarty w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy.
- 1.11 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku;
- 1.12 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie – 1 budynku.
- 1.13 **„Nieruchomość”** oznacza następujące nieruchomości, tj.: nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczoną geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **96**, o obszarze 2.932 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00182780/1, zdefiniowaną w punkcie I.a. Preambuły, stanowiącą własność Wykonawcy; nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczoną geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **98**, o obszarze 3.056 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00186466/2, zdefiniowaną w punkcie I.b. Preambuły stanowiącą własność Wykonawcy oraz nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0706 jako działka ew. nr **100**, o obszarze 2.669 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA2M/00192816/6, zdefiniowaną w punkcie I.c. Preambuły stanowiącą własność Wykonawcy.
- 1.14 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działkę oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działce, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.15 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy lub zmianami zamówionymi przez **Kupującego** zgodnie z zasadami określonymi w **Załączniku nr 5** do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy, wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.16 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną wg regulaminu obmiaru stosowanego przez **Wykonawcę**, stanowiącego **Załącznik nr 4** do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 5 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 1.17 „**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.
- 1.18 „**Taras**” oznacza taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w **Załączniku nr 1** do Umowy.
- 1.19 „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę zawartą pomiędzy Kupującym a Wykonawcą.
- 1.20 „**Umowa Przyrzeczona**” oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami i Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi.
- 1.21 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 1994 roku, Nr 85, poz. 388 z późn. zm).
- 1.22 „**Ustawa o ochronie praw nabywcy**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377), która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012 roku.
- 1.23 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie **Kupującemu** Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz Miejscem Postojowym.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. **Kupujący** niniejszym zamawia, a **Wykonawca** zobowiązuje się do wybudowania Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz Lokalu Garażowego, w którym będzie usytuowane Miejsce Postojowe.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się, po wybudowaniu przez **Wykonawcę** Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz Lokalu Garażowego, w którym będzie usytuowane Miejsce Postojowe, do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami i sprzeda **Kupującemu**, a **Kupujący** kupi od **Wykonawcy** Lokal Mieszkalny wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której **Wykonawca** sprzeda **Kupującemu**, a **Kupujący** kupi od **Wykonawcy** Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w artykule 10 poniżej. **Kupujący**, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.
- 2.1.3. **Kupujący** oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączne korzystanie z ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze budynków zrealizowanych w ramach Inwestycji i ich następców prawnych oraz na (ii) wyłączne korzystanie przez osoby wskazane przez **Wykonawcę** z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej. W związku z powyższym **Kupujący** zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z ogródków, naziemnych miejsc postojowych i innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__.__.2012	_	__	Strona 6 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 2.1.4. **Kupujący** oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy współwłaścicieli Lokalu Garażowego, która zapewni, że Kupujący oraz jego następcy prawni będą mieli wyłączne prawo do korzystania z Miejsca Postojowego, podczas gdy inne miejsca postojowe zlokalizowane w Lokalu Garażowym zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednim współwłaścicielom Lokalu Garażowego oraz ich następcom prawnym, a **Wykonawca** będzie upoważniony do przypisania tych miejsc postojowych, dla przyszłych współwłaścicieli Lokalu Garażowego według własnego uznania. W związku z powyższym **Kupujący** zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Lokalu Garażowego oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.
- 2.1.5. **Wykonawca** zobowiązuje się, że wykonany Lokal Mieszkalny wraz z przynależnymi pomieszczeniami nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z niniejszej Umowy, przy czym **Wykonawca** uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działki w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Budynku, zmiany te nie mogą jednak spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku. W razie dokonania zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku **Kupujący** jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.1.
- 2.1.6. **Kupujący** wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez **Wykonawcę** ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Pierwszego Etapu Inwestycji wraz z pomieszczeniami przynależnymi lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia **Wykonawca** ma prawo, **Wykonawca** miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni nie sprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Lokalu Garażowym. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego **Kupującego**.

2.2. Finansowanie

- 2.2.1. **Wykonawca** oświadcza, że w celu zabezpieczenia spłaty na rzecz Banku INVEST BANK S.A. z siedzibą w Warszawie wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego **Wykonawcy** na podstawie Umowy kredytu odnawialnego obrotowego w rachunku kredytowym Nr 700020816831 z dnia 16 września 2011 roku z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2014 roku, w dziale IV ksiąg wieczystych o numerach: WA2M/00182780/1, WA2M/00186466/2 oraz WA2M/00192816/6, prowadzonych dla Nieruchomości, została wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 33.335.548,20 złotych, ustanowiona na rzecz wskazanego powyżej banku na zabezpieczenie wierzytelności obejmującej: kwotę główną kredytu, odsetki, koszty postępowania, świadczenia uboczne z tytułu kredytu udzielonego **Wykonawcy** na podstawie wskazanej w niniejszym artykule umowy kredytu z dnia 16 września 2011 roku; w związku z czym **Wykonawca** zobowiązuje się zapewnić, aby w przypadku wpłaty przez Kupującego pełnej Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** do Umowy potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie) na rachunek bankowy opisany w art. 11.4 niniejszej Umowy, wskazany wyżej bank wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi oraz bezobciążeniową sprzedaż Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi, zgodnie z postanowieniami Umowy.
- 2.2.2. **Wykonawca** oświadcza, że zamierza finansować budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego opisanego powyżej w artykule 2.2.1. co **Kupujący** przyjmuje do wiadomości i wyraża na to zgodę. **Kupujący** wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem budowy przez bank i ustanowieniem hipoteki na jego rzecz oraz koniecznością uzyskania stosownych zgód tego banku na zbycie Lokalu

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ __ 2012	_	_ __	Strona 7 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

Mieszkalnego bez obciążeń, jego dane osobowe zostały przekazane bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie takich danych przez bank.

- 2.2.3. **Kupującemu**, przysługuje prawo wglądu do danych osobowych zebranych przez bank udzielający finansowania, jak również ich poprawiania, wniesienia pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych.
- 2.2.4. **Kupujący** wyraża zgodę na przelew przez **Wykonawcę** praw wynikających z niniejszej Umowy na bank na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową.
- 2.2.5. **Kupujący** przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów z **Wykonawcą**, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Lokalu Mieszkalnego ani sporów wynikających z odpowiedzialności **Wykonawcy** za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy oraz umów zawartych przez Strony na podstawie niniejszej Umowy oraz **Kupujący** zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank.
- 2.2.6. **Wykonawca** udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Pierwszego Etapu Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie Lokalu Mieszkalnego (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.
- 2.2.7. **Wykonawca** oświadcza, że może finansować budowę Pierwszego Etapu Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż wymieniony w artykule 2.2.1 z czym wiązać się może konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipoteką ustanowioną na Działce, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. Jednakże w przypadku obciążenia Działki hipoteką na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Wykonawca zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej przedstawić pismo tego banku zawierające zgodę na odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Działki Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez żadnych obciążeń, pod warunkiem dokonania wpłaty przez Kupującego pełnej Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie) na rachunek wskazany przez Wykonawcę. **Kupujący** wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem budowy przez bank i ustanowieniem hipoteki na jego rzecz oraz koniecznością uzyskania stosownych zgód tego banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń, jego dane osobowe zostały przekazane temu bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie takich danych przez bank. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z niniejszej Umowy na bank na zabezpieczenie spłaty finansowania oraz zobowiązuje się, że w przypadku otrzymania zawiadomienia o dokonaniu takiego przelewu potwierdzi przyjęcie do wiadomości takiego przelewu. Postanowienia niniejszego artykułu będą miały odpowiednie zastosowanie do finansowania udzielonego przez inną niż bank instytucję finansową.

2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz realizacja Pierwszego Zadania Inwestycyjnego

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 8 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 2.3.1. **Wykonawca** oświadcza, że na dzień podpisania Umowy prowadzone są prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości oraz do przeniesienia istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości do innych ksiąg wieczystych niż prowadzone na dzień dzisiejszy tak, by w ich wyniku zostały wyodrębnione geodezyjnie działki, oznaczone projektowanymi numerami ew.: 96/1 o projektowanej powierzchni 13 m², 96/2 o projektowanej powierzchni 217 m², 96/4 o projektowanej powierzchni 1245 m², 96/5 o projektowanej powierzchni 1 m², 98/1 o projektowanej powierzchni 5 m², 98/2 o projektowanej powierzchni 229 m², 98/4 o projektowanej powierzchni 1339 m², 100/1 o projektowanej powierzchni 68 m², 100/3 o projektowanej powierzchni 1317 m², 100/4 o projektowanej powierzchni 1 m² oraz Działka zawierająca w sobie działkę o projektowanym numerze ew. 96/3 o projektowanej powierzchni 1456 m², 98/3 o projektowanej powierzchni 1483 m² i 100/2 o projektowanej powierzchni 1283 m², na której zrealizowany zostanie Budynek, a dla której będzie prowadzona odrębna od pozostałych księga wieczysta. Przewidywane granice, położenie i przybliżona powierzchnia projektowanych działek zostały określone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy. Kupujący przyjmuje do wiadomości oraz wyraża zgodę na to, że ostateczna powierzchnia oraz przebieg granic Działki oraz pozostałych działek projektowanych, jaki będzie wynikał z decyzji zatwierdzającej podział działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości może się w sposób nieznaczny różnić od planu przedstawionego w **Załączniku nr 6** do Umowy.
- 2.3.2. **Wykonawca** zastrzega sobie prawo do przeprowadzania dalszych podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości (innych niż Działka) oraz dalszego przenoszenia ich do innych ksiąg wieczystych w celu realizacji obu zadań inwestycyjnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdego z zadań inwestycyjnych.
- 2.3.3. **Kupujący** oświadcza, iż został poinformowany, że na działkach ewidencyjnych powstałych w wyniku podziału Nieruchomości **Wykonawca** zamierza również zrealizować Drugi Etap Inwestycji. Ogólna koncepcja osiedla „Bartycka Residence II”, stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy. **Kupujący** jest świadomy i akceptuje fakt, iż **Wykonawca** będzie prowadził roboty budowlane w związku z Drugim Etapem Inwestycji, co może spowodować niedogodności wynikające z transportu na plac budowy oraz prowadzenia robót budowlanych. Ponadto, Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektowanym podziałem Nieruchomości, przeprowadzeniem Inwestycji w zadaniach inwestycyjnych, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, Pierwszym Etapem Inwestycji, w ramach której zostanie zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia.
- 2.3.4. **Kupujący** oświadcza, że został poinformowany, że powstałe w wyniku podziału, o którym mowa w powyższym artykule 2.3.1. Umowy działki oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy projektowanymi numerami 96/1 o projektowanej powierzchni 13 m², 96/2 o projektowanej powierzchni 217 m², 96/4 o projektowanej powierzchni 1245 m², 96/5 o projektowanej powierzchni 1 m², 98/1 o projektowanej powierzchni 5 m², 98/2 o projektowanej powierzchni 229 m², 98/4 o projektowanej powierzchni 1339 m², 100/1 o projektowanej powierzchni 68 m², 100/3 o projektowanej powierzchni 1317 m² i 100/4 o projektowanej powierzchni 1 m², pozostaną własnością **Wykonawcy** i nie będą stanowiły Nieruchomości Wspólnej w rozumieniu Ustawy w związku z realizacją Pierwszego Etapu Inwestycji. Równocześnie Kupujący oświadcza, iż został poinformowany, że działki oznaczona na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy numerami 96/5 i 100/4 zostaną przeznaczone na poszerzenie istniejącej ul. Bluszczańskiej.
- 2.3.5. W związku z planowanymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości oraz przenoszeniem ich do innych ksiąg wieczystych niż obecnie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 9 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdego z zadań inwestycyjnych może okazać się konieczne obciążenie nieruchomości, powstałych w wyniku podziału, wzajemnymi nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia **Kupujący** udziela swej nieodwołalnej zgody, a ponadto zobowiązuje się udzielić **Wykonawcy** stosownych pełnomocnictw według uznania **Wykonawcy**. Ponadto **Kupujący** wyraża zgodę na udostępnienie pozostałym mieszkańcom kompleksu realizowanego w ramach Inwestycji części wspólnych Nieruchomości Wspólnej niezbędnych do eksploatacji i użytkowania Drugiego Etapu Inwestycji, w szczególności placu zabaw dla dzieci, dróg pożarowych, systemu odprowadzania wód opadowych, miejsca składowania odpadów stałych.

2.3.6. **Wykonawca** zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź nieruchomości z niej powstałych służebnościami i ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) ustanowionymi na rzecz podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. RWE STOEN SA w Warszawie, SPEC w Warszawie, MPWiK w Warszawie, oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia: (i) podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń z węzłami cieplnymi, rozdzielnią elektryczną, przyłączami wod-kan, kablami oraz rurami, itp.) oraz (ii), iż dostawcy mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie całego kompleksu złożonego ze wszystkich budynków na terenie całej Nieruchomości. Wykonawca zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź nieruchomości (działek) z niej powstałych służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ustanowionymi na rzecz każdego właściciela projektowanej działki składającej się z projektowanych działek ew. 96/4, 98/4 i 100/3, na której będzie realizowany Drugi Etap Inwestycji, jego następców prawnych lub podmiotów przez niego wskazanych w celu realizacji i prawidłowego funkcjonowania Drugiego Etapu Inwestycji.

2.3.7. **Kupujący** oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.6., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Wykonawcę nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Wykonawcę przedmiotu Umowy, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić **Wykonawcy** jakichkolwiek przeszkód w tym w szczególności w odniesieniu do wskazanych powyżej postępowań dotyczących podziałów działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją obu zadań inwestycyjnych, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.

2.3.8. Jeśli działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, **Kupujący** wyraża zgodę na nie wpisywanie praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy do tych ksiąg wieczystych. Prawa i roszczenia **Kupującego** mogą być ujawniane w księdze wieczystej jaka będzie prowadzona dla konkretnego zadania inwestycyjnego, w którym to zadaniu **Kupujący** nabywa swój Lokal Mieszkalny, na co **Kupujący** wyraża zgodę.

2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

Wykonawca może odmówić wyrażenia zgody na przeniesienie przez **Kupującego** praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią tylko z ważnych przyczyn, tj. takich, które uzasadniają przypuszczenie, że osoba trzecia nie wywiąże się z zobowiązań określonych w niniejszej Umowie. W przypadku odmowy wyrażania zgody na przeniesienie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ __ 2012	_	_ __	Strona 10 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

praw i obowiązków z niniejszej Umowy, **Kupujący** będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2 poniżej.

2.5. Przetwarzanie danych osobowych

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z Ustawą z dn. 29.08.1997 r. o Ochronie Danych Osobowych, (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r., Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) w celu przygotowania przez notariusza Umowy Przyrzeczonej, w celu bezpośredniego kontaktu przez generalnego wykonawcę robót lub jego podwykonawców z **Kupującym**, w celu przekazania tych danych bankowi kredytującemu wykonanie przedmiotu Umowy, w celach związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną i prowadzenia archiwum składającego się z dokumentacji zgromadzonej w związku z wykonywaniem wyżej wymienionej czynności przez **Wykonawcę**, jego następców prawnych i podmioty działające na jego zlecenie teraz i w przyszłości. **Kupujący** wyraża zgodę na przekazanie w/w danych osobowych Wspólnocie Mieszkaniowej lub przyszłemu zarządcy Nieruchomością Wspólną Budynku oraz pozostałym podmiotom powyżej wymienionym. **Kupującemu**, przysługuje prawo wglądu do powyższych danych osobowych, jak również ich poprawiania, wniesienia pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych, poza wyżej wymienionymi.

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz Miejsca Postojowego określone jest w **Załączniku nr 3** do Umowy.
- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w **Załączniku nr 2** do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami z **Załącznika nr 1** do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w **Załączniku 2**, jako standard wykończenia.
- 3.3. **Kupujący** ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w **Załączniku 5** do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy.
- 3.4. **Wykonawca** oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: TP S.A., UPC Polska Sp. z o.o., VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie **Wykonawca** oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. **Wykonawca** oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu 11 września 2012 roku, a prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 marca 2014 roku, a budowę Budynku, w którym będzie usytuowany Lokal Mieszkalny, co zgodnie z uzgodnieniami stron Umowy oznacza, że Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej, do dnia 30 września 2014 roku („**Data Zakończenia**”).

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 11 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 4.2. Po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zgodnie ze specyfikacjami zawartymi w **Załączniku nr 2** do Umowy lub w stosownym przypadku zgodnie ze specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez **Kupującego** zgodnie z **Załącznikiem nr 5** do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez **Wykonawcę** ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, **Wykonawca** zawiadomi **Kupującego** w ciągu **30 dni** od Daty Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia **Kupującemu** powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego.

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 12 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż:
- a) po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej i ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z **Załącznikiem nr 5** do Umowy, potwierdzone aneksem do Umowy,
 - b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że **Kupujący** wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy **Wykonawcy** kaucji w kwocie **1.000** zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - e) po uzyskaniu przez **Wykonawcę** ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu **Wykonawca** przekaze **Kupującemu** komplet kluczy do lokalu oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z lokalu, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia.
- 6.3. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Art. 5.1, 5.5 i 5.6. oraz 5.7 stosuje się odpowiednio.
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez **Kupujących** do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. **Wykonawca** wskaże **Kupującemu** miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. **Kupujący** mają obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.
- 6.6. **Kupujący** ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku, poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.

ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 7.1. **Kupujący** wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawować **Wykonawca**. **Wykonawca** może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Wykonawcę zarządca powinien posiadać stosowne licencje.
- 7.2. **Kupujący** zobowiązują się od dnia Wydania Lokalu do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 13 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku, kosztów działania zarządcy i administratora budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.

- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez **Wykonawcę** na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w artykule 7.1, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez **Wykonawcę** do czasu ich uchwalenia przez Zebranie Wspólnoty nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim. Udział **Kupującego** w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego lub udziału w prawie własności Lokalu Garażowego w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust.3 Ustawy.
- 7.4. **Kupujący** zobowiązani są wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu na rachunek **Wykonawcy** lub na inne konto wskazane przez **Wykonawcę**. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe.

ARTYKUŁ 8 USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: podpisania przez **Strony** protokołu Wydania Lokalu oraz uzyskania przez **Wykonawcę** pełnej Dokumentacji, **Wykonawca** zawiadomi **Kupującego** na piśmie, zgodnie z art. 13.2. – 13.4. o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
- 8.2. **Strony** zobowiązują się zawrzeć Umowę Przyrzeczoną najpóźniej do **30 września 2015 r.**, w uzgodnionym przez siebie terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez **Wykonawcę**, nie później niż w ciągu **60 dni** od dnia zawiadomienia **Kupującego** przez **Wykonawcę** o gotowości zawarcia Umowy Przyrzeczonej i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez **Wykonawcę**, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. **Wykonawca** będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia 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. **Strony** ustalą, że Umowa Przyrzeczona dotycząca Miejsca Postojowego zostanie zawarta odrębnie w terminie trzech miesięcy od daty założenia dla garażu Księgi Wieczystej. **Kupujący** wyraża zgodę na dokonanie przez **Wykonawcę** oraz nabywców udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ __ 2012	_	_ __	Strona 14 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

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

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w **Załączniku 1** do niniejszej Umowy („**Cena Całkowita**”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez **Wykonawcę** Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w **Załączniku 2** do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 15 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 10.3. **Wykonawca** ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w **Załączniku nr 1** do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a **Kupujący** zapłaci taką zmienioną cenę. **Strony** ustalają, że ostateczna wysokość Ceny Całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania Umowy Przynależnej.
- 10.4. W razie gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w **Załączniku nr 1** do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, **Kupujący** może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez **Kupującego** od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.3 terminie oznacza, że **Kupujący** wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w **Załączniku nr 1** do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
- 10.5. **Kupujący** przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu/Balkonu/Ogródka, pomieszczenia gospodarczego zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. **Kupujący** ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w **Załączniku nr 1** do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych w **Załączniku 4** do Umowy.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, bądź pomieszczenia gospodarczego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z **Załącznika nr 1** do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego, czy pomieszczenia gospodarczego określona w **Załączniku nr 1** do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku 1 oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.
- 10.7. W przypadku gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu lub pomieszczenia gospodarczego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z **Załącznika nr 1** do Umowy, **Kupujący** może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5. Nie odstąpienie przez **Kupującego** od Umowy w terminie wyznaczonym w artykule 12.2.5 oznacza, że **Kupujący** wyraża zgodę na nabycie Lokalu Mieszkalnego (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) o powierzchni i za cenę ustaloną zgodnie z przeprowadzoną korektą.
- 10.8. Zmiana przez **Kupujących** 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 niniejszej Umowy nie skutkuje zmianą ceny.
- 10.9. **Kupujący** poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przynależnej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 16 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI

- 11.1. **Kupujący** zapłaci **Wykonawcy** Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, **Wykonawcy** przysługiwać będą odsetki ustawowe od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w pkt. 11.4. Kolejne wpłaty dokonywane przez **Kupującego** zaliczone będą w pierwszej kolejności na pokrycie kwoty odsetek naliczonych od wcześniejszych zaległości. Kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Płatność ceny za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonana w terminie określonym w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w **Załączniku nr 5** do Umowy oraz co do ceny.
- 11.4. Płatności należnych kwot, zgodnie z postanowieniami Umowy, będą dokonywane na rachunek bankowy spółki „APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Bartycka 63A lok. 25, 00-716 Warszawa o numerze: **19 1680 1248 0000 3000 2082 9590** prowadzony przez INVEST BANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy czym **Kupujący ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.** Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny.
- 11.5. Odpowiedzialność **Kupujących** z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 marca 2016 r.** w następujących przypadkach:

- 12.1.1. Jeżeli **Kupujący** opóźnia się z zapłatą (kwoty Całkowitej Ceny lub ceny za modyfikacje zamówione przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w **Załączniku nr 5** oraz uzgodnione przez strony w aneksie do Umowy albo którejkolwiek ich raty) przez okres przekraczający **14 dni** od dnia wymagalności płatności stosownej kwoty, to **Wykonawca** będzie miał prawo doręczyć **Kupującemu** zawiadomienie na piśmie, że odstąpi od niniejszej Umowy, jeżeli stosowna kwota nie zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany w art. 11.4 w dodatkowym terminie **30 dni** od doręczenia zawiadomienia zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. W przypadku nie dokonania płatności przez **Kupującego** w terminie wskazanym przez **Wykonawcę**, **Wykonawca** będzie miał prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez **Kupującego** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.2. Jeżeli **Kupujący** lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawi się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 niniejszej Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się **Kupującego** jest spowodowane działaniem siły wyższej;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 17 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

12.1.3. Jeżeli **Kupujący** lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawi się u notariusza celem zawarcia Umowy Przymierzonej, zgodnie z artykułem 8.2. niniejszej Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się **Kupującego** jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30 marca 2016 r.** (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku artykułu 12.2.4 oraz artykułu 12.2.6.) w następujących przypadkach:

12.2.1. Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;

12.2.2. W przypadku o którym mowa w artykule 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;

12.2.3. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.4 (zmiana Ceny Całkowitej ze względu na stawki podatku VAT lub wprowadzenie dodatkowych podatków) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;

12.2.4. W przypadku zwłoki **Wykonawcy** w wykonaniu zobowiązania określonego w artykule 4.1 w terminie tam wskazanym - w terminie 14 dni od daty wskazanej w artykule 4.1.

12.2.5. W przypadku, o którym mowa w artykule 10.7 (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, Tarasu lub pomieszczenia gospodarczego i związanej z tym zmianie ceny.

12.2.6. W przypadkach przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

12.2.7. W przypadku przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym Kupujący przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznacza Wykonawcy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przymierzonej, zgodnie z artykułem 8.2. niniejszej Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.

12.3. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to **Wykonawca**, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w **Załączniku nr 1** do Umowy, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez **Kupującego**, **Wykonawca** dodatkowo będzie miał prawo obciążyć **Kupującego** kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w **Załączniku 2** i **Załączniku 3** do Umowy. Wartość nominalna rat zapłaconych przez **Kupującego** na poczet Ceny Sprzedaży pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr .

12.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.4 lub artykułu 12.2.7. **Wykonawca** zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez **Kupującego** na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez **Kupującego**, w terminie 30 dni od dnia, gdy **Wykonawca** otrzyma od **Kupującego** zawiadomienie o odstąpieniu od niniejszej Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 18 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. **Wykonawca** zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez **Kupującego** na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy **Wykonawca** otrzyma od **Kupującego** zawiadomienie o odstąpieniu od niniejszej Umowy.
- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.
- 13.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adres podany poniżej lub na taki inny adres, który zostanie podany w drodze zawiadomienia w takim samym trybie.
- Jeżeli do **Wykonawcy**:
„APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.
ul. Bartycka 63a lok. 25; 00-716 Warszawa
- Jeżeli do **Kupującego** to na adres podany w **Załączniku 1** do niniejszej Umowy.
- 13.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony listem poleconym o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną.
- 13.4. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym.
- 13.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.
- 13.6. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem wpłaty pierwszej raty określonej w **Załączniku nr 1** do Umowy, a w przypadku nie dokonania wpłaty w terminie 3 dni po dniu uzgodnionym Umowa ulega rozwiązaniu nie czyniąc Wykonawcy zobowiązany.
- 13.7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- 13.8. Załączniki o nr 1-8 są integralną częścią Umowy.
- 13.9. Kupujący oraz Wykonawca wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr WA2M/00182780/1, WA2M/00186466/2 i WA2M/00192816/6 praw i roszczeń na rzecz wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 19 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

Spis załączników:

- Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”
- Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”
- Załącznik nr 3 – „Położenie i Rozkład” oraz Koncepcja osiedla „Bartycka Residence II”
- Załącznik nr 4 – „Regulamin obmiaru mieszkań”
- Załącznik nr 5 – „Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich”
- Załącznik nr 6 – „Wstępny projekt podziału”
- Załącznik nr 7 – Kopie odpisów ksiąg wieczystych
- Załącznik nr 8 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 20 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY I WARUNKI PŁATNOŚCI

§1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktury:

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

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:

- Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdującego się w budynku **C**.
- Balkonu znajdującego się przy lokalu, o powierzchni ___ m².
- Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** budynku.

§3 CENA CAŁKOWITA

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

1. Cenę **Lokalu Mieszkalnego** wraz z udziałem w gruncie i w nieruchomości wspólnej:
 m² x _____ = **0,00 zł** + 8% VAT (**0,00 zł**) = **0,00 zł**
 Słownie złotych:

2. Cenę **Miejsca Postojowego nr** _____ **w garażu:**
 + 23% VAT (**0,00 zł**) = **0,00 zł**
 Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

- Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania Umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
- Kupujący** zobowiązuje się do zapłacenia rat na podstawie harmonogramu, w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zakończeniu kolejnego etapu prac budowlanych (nie dotyczy płatności pierwszej raty), potwierdzonego protokołem odbioru etapu prac, a w szczególności określonych w §4 załącznik nr 1 do Umowy Harmonogram Wpłat Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat Ceny Całkowitej na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram), przy czym w przypadku płatności:
 - Pierwszej oraz ostatniej raty – nie później niż w terminie wskazanym w Harmonogramie;
 - Pozostałych rat - w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Kupującego zawiadomienia Wykonawcy o zakończeniu kolejnego etapu prac budowlanych, potwierdzonego kopią protokołu odbioru robót budowlanych podpisanego przez inspektora nadzoru budowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.2012	_	_.__	Strona 21 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

**§4
HARMONOGRAM WPLĄT**

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 14 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie umowy</i>	10%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 30 dni od daty podpisania Protokołu odbioru technicznego	<i>Protokół odbioru technicznego lokalu</i>	90%	tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%		0,00 zł

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__._.2012	_	_.	Strona 22 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> Konstrukcja mieszana płytowo-słupowo-ścienna, stropy żelbetowe wylewane gr. 16-20cm.
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany zewnętrzne konstrukcyjne – żelbetowe monolityczne lub murowane z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm. Ściany zewnętrzne osłonowe – wypełnienie szkieletu żelbetowego ścianą z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm.
Klatka schodowa	<ul style="list-style-type: none"> Schody wewnętrzne - żelbetowe, wylewane z betonu.
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> Tynk cienkowarstwowy silikatowy malowany lub silikonowy barwiony w masie na styropianie lub wełnie mineralnej, technologia lekka-mokra, o fakturze baranka o uziarnieniu 3,0mm , boniowany, na styropianie gr. 13-20cm
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Dach płaski : pokrycie dachu – papa termozgrzewalna z posypką nawierzchniową na papie podkładowej klejonej do płyt styropianowych dachowych, wpusty dachowe podgrzewane. Daszki nad balkonami i nad wejściem do klatek schodowych/usług: pokrycie– papa termozgrzewalna z posypką wierzchniego na papie podkładowej klejonej do płyt styropianowych
Obróbki blacharskie, rynny	<ul style="list-style-type: none"> Obróbki blacharskie - blacha stalowa ocynkowana powlekana PVC – kolor jasny szary Rynny z blachy stalowej w kolorze srebrno-szarym.
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi	<ul style="list-style-type: none"> Murowane z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> murowane z bloczków silikatowych gr. 8 cm lub 10 cm
Ściany wewnętrzne między lokalami usługowymi	<ul style="list-style-type: none"> murowane z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm
Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany wewnętrzne i sufity pomieszczeń mieszkalnych tynkowane tynkami gipsowymi; W mieszkaniach ściany i strop – malowanie 2 x farbą białą Klatka schodowa i korytarze tynkowane tynkiem gipsowym, malowana farbami wewnętrznymi zmywalnymi Ściany piwnic nie tynkowane, malowane.
Posadzki w mieszkaniach i pomieszczeniach usługowych	<ul style="list-style-type: none"> Podłoga - szlichty cem. gr. min 4 cm, oddylatowana od ścian murowanych i żelbetowych przekładką z izolacji akustycznej, przygotowana pod indywidualne wykończenie Klienta.
Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu	<ul style="list-style-type: none"> Pomieszczenia techniczne - gres antypoślizgowy Garaż – posadzka betonowa (olejo – i wodoodporna) płyta fundamentowa zatarta na gładko z utwardzeniem powierzchniowym bez spadkowa w kolorze szarym
Posadzki w korytarzach i klatkach schodowych	<ul style="list-style-type: none"> gres nieszkliwiony np. Nowa Gala, nie ryflowany
Posadzki na tarasach i balkonach	<ul style="list-style-type: none"> gres techniczny zewnętrzny mrozoodporny na kleju mrozo- i wodoodpornym o matowej, antypoślizgowej strukturze, np. Nowa Gala

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 23 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

Okna, drzwi do mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> okna i drzwi balkonowe PCV w zewnętrznej okleinie w kolorze „orzech” z widocznym usłojeniem (od wewnątrz białe) ze współczynnikiem termoizolacyjności dla całego okna nie większym niż $U=1,45$ W/m²K. Współczynnik przenikalności cieplnej dla zestawu szybowego nie większy niż $U_s=1,1$ W/m²K. wyposażone w nawiewniki higrosterowalne. Skrzydła rozwieralno – uchylne, okucia obwiedniowe. Drzwi wewnętrzne do mieszkań o izolacyjności akustycznej i przeciw-włamaniowe – pełne, atestowane, oklejone laminatem drewnopodobnym (kolor: orzech), wyposażone w zamki z wkładkami patentowymi, wizjer, klamki z sztyldami. Ościeżnica z blachy stalowej z uszczelką gumową, malowana proszkowo.
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> z konglomeratu o szerokości ok..30cm.
Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> Ślusarka aluminiowa – przeszklona szkłem bezpiecznym i antywłamaniowym wyposażona w samozamykacze, wyposażone w zamek otwierany za pomocą domofonu.
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi.
Bramy garażowe	<ul style="list-style-type: none"> Segmentowe, ocieplone wyposażone w 2 szt. lamp ostrzegawczych ze sterowaniem dwukierunkowym, sterowane radiowo za pomocą pilota
Drzwi do pomieszczeń technicznych oraz wyłazy dachowe	<ul style="list-style-type: none"> Drzwi p.poż. wyposażone w samozamykacze i zaczerpy powietrza; W stropie klatek schodowych budynku wyłazy na dach (np. Mercor) do których prowadzą drabiny stalowe
Balustrady i poręcze	<ul style="list-style-type: none"> Balustrady balkonów, tarasów ze stali malowanej proszkowo w kolorze szarym. Wypełnienie częściowo ze szkła bezpiecznego przezroczystego (minimalne barwienie zielonkawo-niebieskie) lub prętów stalowych 2x2cm. Balustrady wewnętrzne ze stali malowanej proszkowo w kolorze szarym, wypełnienie z prętów stalowych 2x2cm.
Windy	<ul style="list-style-type: none"> Dźwigi pionowe z napędem elektrycznym, liniowym, drzwi kabinowe: wykonane z blachy malowanej proszkowo , automatyczne, teleskopowe, Drzwi szybowe wykonane z blachy malowanej proszkowo lub z blachy nierdzewnej, automatycznie, teleskopowe Kabina: wykończenie wnętrza z blachy malowanej proszkowo, przelotowa. Dźwigi zaopatrzone w zasilanie awaryjne, umożliwiające zjazd kabiny na poziom parteru i otwarcie drzwi, w wypadku braku prądu. Kabina dostępna dla osób niepełnosprawnych
Schowki lokatorskie	<ul style="list-style-type: none"> wydzielone z hal garażowych za pomocą ścianek częściowo ażurowych (z wyjątkiem ścian oddzielenia pożarowego).
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> wentylacja w lokalach mieszkalnych grawitacyjna - piony łazienkowe, piony kuchenne (wentylacja i pion wyciągowy okapów); nawiewniki okienne wg projektu arch - bud wentylacja w garażu mechaniczna
Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> lokalizacja pionów w korytarzach w szachtach, gdzie usytuowane będą ciepłomierze; instalacja w lokalach mieszkalnych rura np. PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną w izolacji termicznej - system trójnikowy, grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy – podejście ze ściany.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	___.___.2012	_	_.__	Strona 24 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> wody zimnej – rury w lokalach np. typu PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru w szlichtie w „Peszlu„ wodomierze wody zimnej w szachtach . ciepłej wody użytkowej rury w lokalach np. PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichtie, system trójnikowy podejścia do przyborów (baterie sztorcowe) w bruzdach ściennych, wodomierze w lokalu, odczyt zdalny na korytarzu
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> kanalizacji – z PCV, podejścia w podbudowach posadzek
Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> Elektryczna – podtynkowa, kable miedziane. W tablicach mieszkaniowych zainstalowane będą wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe dla poszczególnych obwodów, ochronniki przepięciowe i główny rozłącznik. W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM), Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca – punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu, Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT w pokoju dziennym i w sypialniach wg projektu, W każdym lokalu mieszkalnym zainstalowany punkt dostępowy, lokalizacja wg projektu, Miejsce przewidziane dla punktu dystrybucyjnego sieci sygnału RTV i SAT – w piwnicy
Instalacja telefoniczna i internetowa	<ul style="list-style-type: none"> Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca – punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu, Rozmieszczenie gniazd telefonicznych w pokoju dziennym i w sypialniach wg projektu, W każdym lokalu mieszkalnym zainstalowany punkt dostępowy, lokalizacja wg projektu, Miejsce przewidziane dla łączówki telefonicznej oraz punktu dystrybucyjnego sieci internetowej – w piwnicy,
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> System domofonowy (np. typu PROEL), Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą z prawej strony drzwi wejściowych do budynków i przy furtkach wejściowych na osiedle
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> Zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskich o 4 kondygnacjach nadziemnych z usługami w parterach, z garażem jednokondygnacyjnym z różnicą w poziomie posadowienia. Na teren prowadzi wjazd od strony ulicy Bluszczańskiej, na wysokości wjazdu do garażu pod budynkami A i B stróżówka z kontrolą wjazdu. W garażach nie przewiduje się wjazdu dla samochodów wyposażonych w instalację gazową (LPG). Część miejsc parkingowych w garażach zaprojektowana jest na platformach parkingowych. Na terenie zlokalizowano również śmietnik oraz plac zabaw dla dzieci
Instalacje zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Przyłącza instalacji zewnętrznych: przyłącze wodociągowe, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energetyczne, przyłącze teletechniczne Podziemny system rozsączania wód deszczowych zlokalizowany w północnej części działki
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> Budynki przystosowane do zainstalowania alarmu i

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__.__.2012	_	._	Strona 25 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

	monitoringu, stróżówka ochrony.
Ogrodzenie	<ul style="list-style-type: none"> Ogrodzenie systemowe z paneli w kolorze szarym na podmurówce np. CJ-BLOK lub TEKNOAMERBLOK; wysokość całkowita ogrodzenia 1,80m.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 26 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ **m²** znajdującego się w budynku **C**.
2. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni __ **m²**.
3. Miejsca postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** budynku.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __ 2012	__ . __ . 2012	_	._	Strona 27 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ZAŁĄCZNIK NR 4

REGULAMIN OBMIARU LOKALI MIESZKALNYCH

- 1) Ustalana na podstawie postanowień umowy o budowę lokalu i niniejszego regulaminu powierzchnia, uznawana przez Strony jako powierzchnia użytkowa: lokalu, pomieszczenia gospodarczego, balkonu/tarasu/ogródka, innych elementów przynależnych do lokalu, określana jest w szczególności na potrzeby ustalenia: ceny, udziału w nieruchomości wspólnej, powierzchni, od której wnoszone będą opłaty eksploatacyjne i użytkowe, oraz na potrzeby aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz z elementami przynależnymi, założenia dla lokalu księgi wieczystej.
- 2) Do pomiaru używane są urządzenia, przeznaczone do tego rodzaju czynności, posiadające stosowne atesty i certyfikaty.
- 3) Pomiaru dokonuje uprawniony geodeta, po zakończeniu prac budowlanych w budynku przez Wykonawcę.
- 4) Obmiar lokali wykonuje się na poziomie podłogi.
- 5) Powierzchnię uzyskuje się przeliczeniem pomiarów rzutu poziomego lokalu, pomieszczenia gospodarczego, balkonu/tarasu/ogródka, innych elementów przynależnych do lokalu. Powierzchnia obliczana jest ze wzorów geometrycznych na powierzchnię figur płaskich.
- 6) Dla balkonów i tarasów do wyliczenia ich powierzchni stosuje się pomiary liczone od krawędzi płyty betonowej lub wewnętrznej krawędzi barierki do płaszczyzny elewacji w stanie wykończonym oraz przegrody oddzielającej sąsiedni balkon, taras, lub inną część budynku.
- 7) Dla ogródków do wyliczenia ich powierzchni stosuje się pomiary liczone od płaszczyzny elewacji w stanie wykończonym do ogrodzenia oraz przegrody oddzielającej sąsiedni ogródek lub inną część budynku.
- 8) Dla pomieszczeń gospodarczych i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu, do wyliczenia ich powierzchni stosuje się pomiary liczone między ścianami lub przegrodami ograniczającymi przestrzeń pomieszczenia.
- 9) Dla lokali mieszkaniowych pomiar wykonuje się po otynkowaniu.
- 10) Przejścia w drzwiach, oknach oraz wnęki okienne nie są doliczane do powierzchni.
- 11) Pomiary liniowe (od ściany do ściany) wykonywane są z dokładnością do 0,01m, obliczenia powierzchni liczone są z dokładnością do 0,01 m² i podawane w zaokrągleniu do 2 miejsc po przecinku.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.__.2012	_	_.__	Strona 28 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

ZAŁĄCZNIK NR 5

REGULAMIN WPROWADZANIA ZMIAN LOKATORSKICH

1. Zmiany lokatorskie to zmiany wprowadzane na wniosek **Kupującego** w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie (zał. nr 3 do Umowy o budowę lokalu) lub w standardzie wykończenia mieszkania (zał. nr 2 do Umowy o budowę lokalu).
2. Kupujący ma prawo, w zakresie możliwym do wykonania w ramach istniejącego projektu, do wniesienia propozycji zmian wykończenia następujących elementów mieszkania:
 - a. zmian miejsca położenia ścian działowych wewnątrz lokalu
 - b. zmiany lokalizacji otworów drzwiowych,
 - c. zmiany lokalizacji wypustów oświetleniowych górnych, wyłączników i gniazd elektrycznych,
 - d. zmian lokalizacji gniazd TV, Internet, telefon
 - e. zmiany lokalizacji podejść elektrycznych i sanitarnych w kuchni (podłączenie kuchni, lodówki, zlewozmywaka, okapu)
 - f. zmiany lokalizacji grzejników,
 - g. zmiany lokalizacji podejść sanitarnych w łazience (wanna, umywalka, pralka, wc),
 - h. rezygnacji z wewnętrznych parapetów okiennych
3. Kupujący wprowadzając modyfikacje lokalu w powyższym zakresie jest zobowiązany stosować się do poniższych postanowień:
 - a. Brak możliwości rezygnacji ze wszystkich ścianek działowych w lokalu.
 - b. Brak możliwości zwrotu kosztów nie wbudowanych materiałów.
 - c. Brak możliwości zmiany funkcji pomieszczeń (kuchnia , łazienka, wc).
 - d. Brak możliwości zabudowy balkonów i tarasów oraz zmiany ich okładziny
 - e. Proponowane Zmiany Lokatorskie nie mogą dotyczyć :
 - i. ścian konstrukcyjnych
 - ii. ścian wydzielających lokal
 - iii. przesunięć pionów instalacyjnych (wod-kan , c.o. i wentylacyjnych)
 - iv. zmiany typu grzejników
 - v. drzwi wejściowych do lokalu
 - vi. kolorystyki oraz typu stolarki okiennej
 - vii. elewacji.
 - f. W przypadku zmian w instalacji elektrycznej, Kupujący powinien określić funkcję kontaktów oraz gniazd elektrycznych (co mają włączać, jakie urządzenia mają być do nich podłączone).
 - g. W łazience, toalecie i kuchni należy wskazać rozmieszczenie urządzeń sanitarnych celem rozprzewadzenia instalacji. W przypadku braku wyraźnego oznaczenia w projekcie, odpływy kanalizacyjne i punkty wodne będą znajdowały się w pionie wod-kan.
 - h. Istnieje możliwość odpłatnego zwiększenia ilości punktów elektrycznych .
 - i. Kupujący może modernizować zakupiony lokal własnymi siłami dopiero po przejęciu lokalu we władanie
3. W przypadku gdy Kupujący zdecyduje się na wprowadzenie wyżej wymienionych zmian lokatorskich, powinien przygotować pisemne zgłoszenie obejmujące swym zakresem szczegółowy opis robót zamiennych, wraz z czytelnym rysunkiem proponowanych zmian, naniesionych na projekcie budowlanym mieszkania. Kompletny wniosek powinien zostać dostarczony do Działu Sprzedaży nie później niż do **30 czerwca 2013 roku**.
4. Po upływie terminu określonego w punkcie 3 zgłoszenia o zmiany lokatorskie nie będą przyjmowane albo pozostaną bez rozpatrzenia, a lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem wykonawczym.
5. Wszelkie proponowane zmiany, zlecone dodatkowe prace, określone we wniosku o wprowadzenie zmian lokatorskich, zostaną ocenione pod kątem zgodności z prawem budowlanym i sztuką budowlaną przez projektanta budynku. Po uzyskaniu zgody projektanta budynku na ich wprowadzenie, Kupującemu zostanie przedstawiony kosztorys obejmujący swym zakresem postulowane zmiany. Kupujący jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od daty otrzymania kosztorysu zmian lokatorskich podjąć decyzję o ich realizacji. Warunkiem koniecznym do zamówienia zmian lokatorskich, jest podpisanie we w terminie 3 dni od daty

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	___.2012	_	_.__	Strona 29 z 30

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Bartycka Residence II - Budynek C i D	BR II C/D/I	03.10.2012

otrzymania wyceny zmian lokatorskich Aneksu do Umowy, którego integralną częścią będzie zaakceptowana oferta i szkic zmian, potwierdzony w ciągu 7 dni projektem zamiennym.

6. Wszelkie zmiany w stosunku do zatwierdzonego pozwoleniem na budowę projekcie budynku, zgodnie z prawem budowlanym wymagają przygotowania dokumentacji zamiennej, koszty przygotowania dokumentacji zamiennej ponosi Kupujący.
7. Jeżeli Kupujący zaakceptuje kosztorys, o którym mowa w punkcie 5 oraz koszty związane z przygotowaniem dokumentacji zamiennej (punkt 6), i tym samym zamówi modyfikacje, to projekt i wykończenie Lokalu Mieszkalnego będą zgodne ze specyfikacjami takich modyfikacji, a Wartość Umowy ulegnie zmianie o kwotę zamówionych modyfikacji i zostanie określona w Aneksie do Umowy.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Budynek:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	BR II C/D __2012	__.__.2012	_	._	Strona 30 z 30