

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## UMOWA DEWELOPERSKA UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr KO \_\_ 2012

Zawarta w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2012 r. („Umowa”)

### POMIĘDZY:

„**APM KONDRATOWICZA 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 0000300642, o numerze NIP 9512116302 i REGON 015797627, posiadająca kapitał zakładowy wynoszący 50.000,00 zł i kapitał wpłacony w wysokości 50.000,00 zł, zwana dalej **Wykonawcą**, reprezentowana przez: **Roberta Pawła Wróbla**, pełnomocnika Wykonawcy działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu (...) r., (Rep A nr ...) w imieniu Wykonawcy przez Zarząd Spółki APM KONDRATOWICZA 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 0000306032, występującej jako komplementariusz w Spółce „APM KONDRATOWICZA 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 nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kondratowicza, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 4-09-03 jako działka ewidencyjna nr 1/9, o obszarze 4.619 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA3M/00430762/0, w której dziale I-O ujawniona jest ww. działka ewidencyjna nr 1/9, brak jest wzmianek o nierozpoznanych wnioskach; dziale I-Sp brak jest wpisów oraz wzmianek o nierozpoznanych wnioskach; dziale II ujawniony jest jako właściciel **Wykonawca**, brak jest wzmianek o nierozpoznanych wnioskach; dziale III brak jest wpisów, zamieszczona jest wzmianka o nierozpoznany wniosek DZ.KW.WA3M/6989/12/1 z dnia 5 kwietnia 2012 roku dot. ujawnienia w dziale III nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą RWE STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie aktu notarialnego zawartego przez **Wykonawcę** w

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __ 2012	__ __ 2012	__	__	Strona 1 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

dniu 2 kwietnia 2012 roku za Rep. A 4777/2012 przed Pawłem Chałupczakiem, notariuszem w Warszawie; dziale IV brak jest wpisów oraz wzmianek o nierozpoznanych wnioskach.

**Kupujący** oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej, którego kopia stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy.

- II. **Wykonawca** zamierza zrealizować Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Inwestycji na zasadach określonych w Umowie.
- III. **Wykonawcy** przysługuje ostateczna w administracyjnym toku instancji i niezaskarżona decyzja Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego) nr 115/TAR/A/2009 z dnia 14 maja 2009 roku o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i usługami, na terenie działki ewidencyjnej nr 1/9 z obrębu 4-09-03 oraz wjazdu, drogi pożarowej i chodników, poszerzeniu jezdni w liniach rozgraniczających ul. Kondratowicza (działki ewidencyjne nr: 1/12, 1/5, 6/1, 1/13 z obrębu 4-00-03) w Warszawie, należącego do XIII kategorii obiektów budowlanych. Położenie budynku realizowanego w ramach Inwestycji zostało zobrazowane na planie, stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.
- IV. Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/74/99 Rady Gminy Warszawa Targówek z dnia 22 kwietnia 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy na terenie Gminy Warszawa – Targówek.
- V. **Kupujący** oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla **Kupującego** zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VI. **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 7** 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.
- VII. **Wykonawca** oświadcza, iż rozpoczął sprzedaż, tj. podał do publicznej wiadomości informacje na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego w dniu 27 kwietnia 2012 roku (ogłoszenie – Gazeta Wyborcza), 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.

## ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 „**Budynek**” oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez **Wykonawcę** na Działce zgodnie z warunkami Decyzji.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __ 2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 2 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

- 1.2 **„Cena Całkowita”** oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 **„Decyzja”** oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego) nr 115/TAR/A/2009 z dnia 14 maja 2009 roku o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i usługami, na terenie działki ewidencyjnej nr 1/9 z obrębem 4-09-03 oraz wjazdu, drogi pożarowej i chodników, poszerzeniu jezdni w liniach rozgraniczających ul. Kondratowicza (działki ewidencyjne nr: 1/12, 1/5, 6/1, 1/13 z obrębem 4-00-03) w Warszawie, należącego do XIII kategorii obiektów budowlanych, wraz z ewentualnymi decyzjami zatwierdzającymi projekty zamienne.
- 1.4 **„Dokumentacja”** oznacza 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 Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 **„Działka”** oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Kondratowicza, w dniu zawarcia Umowy oznaczoną geodezyjnie w obrębie 4-09-03 jako działka ewidencyjna nr 1/9, o obszarze 4.619 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA3M/00430762/0, na której zostanie zrealizowany Budynek.
- 1.6 **„Inwestycja” lub „Przedsięwzięcie deweloperskie”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i usługami, na terenie działki ewidencyjnej nr 1/9 z obrębem 4-09-03 oraz wjazdu, drogi pożarowej i chodników, poszerzeniu jezdni w liniach rozgraniczających ul. Kondratowicza (działki ewidencyjne nr: 1/12, 1/5, 6/1, 1/13 z obrębem 4-00-03) w Warszawie, należącego do XIII kategorii obiektów budowlanych. Przedmiotowa Inwestycja będzie realizowana pod nazwą „Osiedle Kondratowicza” zgodnie z Decyzją. Ogólna koncepcja Osiedla Kondratowicza, stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
- 1.7 **„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.
- 1.8 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku;
- 1.9 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie – (0) Budynku.
- 1.10 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Kondratowicza, w dniu zawarcia Umowy oznaczoną geodezyjnie w obrębie 4-09-03 jako działka ewidencyjna nr 1/9, o obszarze 4.619 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA3M/00430762/0, zdefiniowaną w punkcie I. Preambuły, stanowiącą własność Wykonawcy.
- 1.11 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działkę oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działce, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.12 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym **Załącznik nr 2** lub zmianami zamówionymi przez **Kupującego** zgodnie z zasadami określonymi w **Załączniku nr 5** i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy, wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną wg regulaminu obmiaru stosowanego przez **Wykonawcę**, stanowiącego **Załącznik nr 4** do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __ 2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 3 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

- 1.14 „**Prawa Związane**” oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.15 „**Taras**” oznacza taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w **Załączniku nr 1**.
- 1.16 „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę zawartą pomiędzy Kupującym a Wykonawcą.
- 1.17 „**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.
- 1.18 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 1994 roku, Nr 85, poz. 388 z późn. zm).
- 1.19 „**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.
- 1.20 „**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, Tarasów znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze budynku lub właścicieli lokali do których będą przylegały Tarasy zrealizowanego 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 dla Nieruchomości Wspólnej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __ 2012	__ __ 2012	__	__	Strona 4 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

- 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 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**.
- 2.1.7. **Kupujący** wyraża zgodę na obciążanie przez **Wykonawcę** Nieruchomości Wspólnej bądź Nieruchomości służebnościami i ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkownika) ustanowionymi m.in. 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) oraz (ii), iż dostawcy mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości.

## 2.2. Finansowanie

- 2.2.1. **Wykonawca** oświadcza, że może finansować budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez bank, z czym może wiązać się konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipoteką ustanowioną na Nieruchomości, w tym również na Działce, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipoteką ustanowioną na Nieruchomości, w tym również na Działce **Wykonawca** zobowiązuje się zapewnić wykreślenie powyższej hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w celu bezobciążeniowego wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym, zgodnie z postanowieniami Umowy, pod warunkiem dokonania pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** do Umowy oraz potwierdzone przez Strony

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 5 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie) na rachunek wskazany przez Wykonawcę.

- 2.2.2. **Wykonawca** w przypadku niewykreślenia hipoteki określonej zgodnie z artykułem 2.2.1., zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej przedstawić pismo banku zawierające zgodę na odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Działki Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez żadnych obciążeń, pod warunkiem dokonania pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie) na rachunek wskazany przez Wykonawcę.
- 2.2.3. **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 bankowi oraz wyraża zgodę na przetwarzanie takich danych przez bank.
- 2.2.4. **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.
- 2.2.5. **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.
- 2.2.6. **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.
- 2.2.7. **Wykonawca** udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie 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.
- 2.2.8. **Wykonawca** oświadcza, że może finansować budowę Inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego innego niż pozyskany zgodnie z artykułem 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 6 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

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

### 2.4. 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 niniejszej Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami z **Załącznika nr 1** do niniejszej Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w **Załączniku nr 2**, jako standard wykończenia.
- 3.3. **Kupujący** ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy.
- 3.4. **Wykonawca** oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: UPC Polska Sp. z o.o., VECTRA S.A. lub z innym

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 7 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

podmiotem, na podstawie których mieszkańcom Budynku zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym przedmiotem działalności przedmiotowych przedsiębiorstw. Równocześnie **Wykonawca** oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie Nieruchomości Wspólnej w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcy usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.

#### **ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA**

- 4.1. **Wykonawca** rozpocznie prace budowlane w dniu 1 września 2012 roku, a zakończy prace budowlane do dnia 1 września 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 1 marca 2015 roku („**Data Zakończenia**”).
- 4.2. Po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zgodnie ze specyfikacjami zawartymi w **Załączniku nr 2** lub, w stosownym przypadku zgodnie ze specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez **Kupującego** zgodnie z **Załącznikiem nr 5** 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** i w stosownym przypadku specyfikacjami modyfikacji zamówionych przez **Kupującego** na zasadach określonych w **Załączniku nr 5** 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 8 z 26</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

- 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.

## ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż:
- po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej i ceny za modyfikacje wprowadzone zgodnie z **Załącznikiem nr 5**, potwierdzone aneksem do Umowy,
  - po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
  - po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że **Kupujący** wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
  - 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,
  - po uzyskaniu przez **Wykonawcę** ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego **Wykonawca** przekaze **Kupującemu** komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, 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 budynkiem. **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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 9 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

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: 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 Wspólnej, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu Mieszkalnego, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.
- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez **Wykonawcę** na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w artykule 7.1, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez **Wykonawcę** do czasu ich uchwalenia przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim. Udział **Kupującego** w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu Nieruchomością Wspólną 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 **1 marca 2016 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 10 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

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 Lokalu Garażowego, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

## ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z 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 zamiennych, niezbędnych 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 Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy **Wykonawca** ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli **Wykonawca** odmówi usunięcia usterek, wtedy **Kupującemu** zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolną 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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __2012	__ __ 2012	__	__	Strona 11 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

rzecznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a Strony mogą dochodzić swoich praw przed właściwym sądem powszechnym.

## ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena Całkowita jest określona w **Załączniku nr 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 nr 2** do Umowy.
- 10.3. **Wykonawca** ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w **Załączniku nr 1** do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a **Kupujący** zapłaci taką zmienioną cenę. **Strony** ustalają, że ostateczna wysokość Ceny Całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania Umowy 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**. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych w **Załączniku nr 4**.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z **Załącznika nr 1**, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego określona w **Załączniku nr 1** ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w **Załączniku nr 1** oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.
- 10.7. W przypadku gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z **Załącznika nr 1**, **Kupujący** może odstąpić od Umowy

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 12 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

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, Tarasu/Balkonu/Ogródka czy pomieszczenia gospodarczego 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 niniejszej Umowy nie skutkuje zmianą ceny.
- 10.9. **Kupujący** poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

## 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 artykule 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 KONDRATOWICZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Bartycka 63a lok. 25, 00-716 Warszawa nr **30 1240 1040 1111 0010 0336 1846** prowadzony w Banku Polska Kasa Opieki S.A. 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 1 marca 2017 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 artykule 11.4 w dodatkowym

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 13 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

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;

12.1.3. Jeżeli **Kupujący** lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawi się u notariusza celem zawarcia Umowy Przyrzeczonej, 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 1 marca 2017 r. (z zastrzeżeniem odmiennie uregulowanego terminu w przypadku artykułu 12.2.4 oraz artykułu 12.2.6.) w następujących przypadkach:

12.2.1. 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 2.3. (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/Balkonu/Ogródka czy 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 Przyrzeczonej, 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**, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez **Kupującego, Wykonawca** dodatkowo będzie miał prawo

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 14 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

obciążyć **Kupującego** kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w **Załączniku nr 2** i **Załączniku nr 3**. 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.
- 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 KONDRATOWICZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.  
ul. Bartycka 63a lok. 25; 00-716 Warszawa**

Jeżeli do **Kupującego** to na adres podany w **Załączniku nr 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 zobowiązanym.
- 13.7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- 13.8. Załączniki o nr 1-7 są integralną częścią Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 15 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

- 13.9. Kupujący oraz Wykonawca wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr WA3M/00430762/0 praw i roszczeń na rzecz \_\_\_\_\_ wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

**Spis załączników:**

- Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”
- Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”
- Załącznik nr 3 – „Położenie i Rozkład” oraz Koncepcja „Osiedla Kondratowicza”
- Załącznik nr 4 – „Regulamin obmiaru mieszkań”
- Załącznik nr 5 – „Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich”
- Załącznik nr 6 – Kopia odpisu księgi wieczystej
- Załącznik nr 7 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>___.__ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 16 z 26</b>



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## 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 \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w Budynku w sekcji **A1**.
- Balkonu znajdującego się przy Lokalu Mieszkalnym, o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się na poziomie **(0)** Budynku w sekcji **A1** wskazanego na rzucie kondygnacji **(0)** stanowiącego załącznik do niniejszej Umowy.
- Miejsca postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym (Lokalu Garażowym) na poziomie **(0)** Budynku w sekcji **A1**.

#### §3 CENA CAŁKOWITA

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

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

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_**:  
 m<sup>2</sup> x = 0,00 zł + 8% VAT ( 0,00 zł ) = 0,00 zł  
 Słownie złotych:

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

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

**RAZEM: 0,00 zł**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO ___2012	___ 2012	___	___	Strona 17 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

2. Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania Umowy (z zastrzeżeniem artykułów 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
3. **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:
  - 3.1. Pierwszej oraz ostatniej raty – nie później niż w terminie wskazanym w Harmonogramie;
  - 3.2. 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.

#### §4 HARMONOGRAM WPLĄT

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 14 dni do daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie umowy</i>	5%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
2.	styczeń 2013 r.,	<i>Konstrukcja żelbetowa stanu "0"</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
3.	wrzesień 2013 r.,	<i>Konstrukcja żelbetowa stanu surowego z konstrukcją dachu</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
4.	październik 2013 r.,	<i>Roboty murowe stanu surowego</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
5.	grudzień 2013 r.,	<i>Instalacje elektryczne i sanitarne bez osprzętu w lokalach mieszkalnych</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
6.	marzec 2014 r.,	<i>Tynki wewnętrzne i posadzki w lokalach mieszkalnych</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
7.	czerwiec 2014 r.,	<i>Elewacje</i>	15%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
8.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Protokołu odbioru technicznego	<i>Protokół odbioru technicznego lokalu</i>	10%	tj.:	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>100%</b>		<b>0,00 zł</b>

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 18 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## ZAŁĄCZNIK NR 2

### STANDARD WYKOŃCZENIA

Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konstrukcja mieszana płytowo-słupowo-ścienna, stropy żelbetowe wylewane gr. 16-20cm.</li> </ul>
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ściany zewnętrzne konstrukcyjne – żelbetowe monolityczne.</li> <li>Ściany zewnętrzne osłonowe – wypełnienie szkieletu żelbetowego ścianą grubości 24cm z cegły silikatowej, na zaprawie cem.-wap.</li> </ul>
Klatka schodowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schody wewnętrzne - żelbetowe, wylewane z betonu.</li> </ul>
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tynk cienkowarstwowy silikatowy lub okładzina elewacyjna (np. płyty włókno cementowe lub HPL). na styropianie gr. 15cm, technologia lekka-mokra posiadająca atest ITB</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stropodach: odwrócony w technologii firmy „Unitrend”. Nawierzchnia zielona (mata vegetacyjna),</li> <li>Przy attyce i wokół kominów - żwir o uziarnieniu 16/32 (warstwa drenująca i dociskowa) o grubości min 5cm.</li> <li>Taras - stropodach odwrócony w technologii np. wg. firmy „Unitrend”. Nawierzchnia zielona ( mata vegetacyjna ) na fragmentach płytki gresowe lub inna forma utwardzenia dopuszczona przy technologii dachu odwróconego.</li> </ul>
Rynny i rury spustowe (wewnętrzne)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ciśnieniowe z PCV np. firmy „WAWIN PLAST” zabezpieczone akustycznie wełną mineralną lub w technologii podciśnieniowej firmy Geberit Pluvia. Wpusty tarasowe i dachowe ogrzewane.</li> </ul>
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Murowane z bloczków silikatowych pełnych, gr. 24cm</li> </ul>
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>murowane z bloczków silikatowych gr. 8 cm lub 12 cm</li> </ul>
Ściany w pomieszczeniach technicznych i komórkach lokatorskich	<ul style="list-style-type: none"> <li>cegła silikatowa pełna 12cm</li> </ul>
Tynki i okładziny wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ściany: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkania i usługi : tynki wewnętrzne gipsowe spełniające normy kat III, malowane farbą emulsyjną</li> <li>pomieszczenia gospodarcze i techniczne : tynk cem-wap kat III, na ścianach żelbetowych beton surowy zatarty,</li> <li>śmietniki i mokre pomieszczenia techniczne - glazura lub terakota do wysokości 2m od poziomu posadzki.</li> </ul> </li> <li>Sufity: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkania i pomieszczenia związane z częścią mieszkalną : gipsowe o grubości pozwalającej na ukrycie przewodów elektrycznych,</li> <li>garaże beton surowy lub tynk cem-wap na siatce w strefach pod pomieszczeniami, w których obowiązuje temperatura wyższa od temperatury piwnicy ocieplanych od spodu wełną mineralną min 5 cm,</li> <li>usługi: sufit podwieszony do ustalenia z przyszłymi nabywcami powierzchni usługowych, w przypadku usługi o wyższym poziomie dźwięku niż przewidywane należy zastosować izolację akustyczną od spodu stropu,</li> </ul> </li> </ul>
Posadzki	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieszkania: <ul style="list-style-type: none"> <li>podłogi pływające, szlichta grub. 4,0cm zbrojona siatką, na styropianie akustycznym 3,3 cm i styropianie PS-E FS20 3cm z dylatacją obwodową, wykończenie w gestii lokatora np. parkiet lub gres;</li> <li>balkony: gres na kleju mrozoodpornym, wodochronny,</li> </ul> </li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __ 2012	__ __ 2012	__	__	Strona 19 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

	<p>elastyczny, z fugą elastyczną;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nawierzchnie na płycie garażu: kostka betonowa, płyty , ziemia, żwir, – wg opracowania małej architektury;</li> <li>• węzeł cieplny, przyłącze wody, rozdzielnia elektr. – gres lub terakota;</li> <li>• garaż: posadzka betonowa z warstwą antypoślizgową ( np. malowanie preparatem utwardzającym i zapobiegającym pyleniu) lub wibrobetonowa;</li> <li>• klatka schodowa: gres lub całe schody prefabrykowane</li> <li>• halle i korytarze mieszkań: gres;</li> </ul>
Stolarka okienna i drzwiowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stolarka okienna: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w mieszkaniach PCV, z nawietrzakami, termoizolacyjny zestaw szyb; ( dwuszybowy - o wsp. <math>K=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}</math> ) z okuciami obwiedniowymi.</li> <li>• Ślusarka na klatkach schodowych i w lokalach usługowych aluminiowa, profile ciepłe.</li> </ul> </li> <li>• Stolarka drzwiowa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• drzwi wejściowe do mieszkań wzmocnione, atestowane, odporność ogniowa EI30, antywłamaniowość kl.C;</li> <li>• drzwi wejściowe do budynku, i usług - ślusarka aluminiowa, powlekana;</li> <li>• drzwi klatki schodowej aluminiowe szklone, o odporności ogniowej wg. wytycznych p.poż i rys. architektury;</li> <li>• drzwi garażowe: - wrota zewnętrzne, z elementami przeszkleń z napędem elektrycznym, przystosowane do dużego ruchu pojazdów;</li> <li>• drzwi na drogach ewakuacyjnych oraz do pomieszczeń technicznych wg opisu p.poż i części rysunkowej;</li> </ul> </li> </ul>
Parapety wewnętrzne	z konglomeratu o szerokości min.30cm, grubość min. 3cm.
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi.
Bramy garażowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wrota zewnętrzne, z elementami przeszkleń z napędem elektrycznym, przystosowane do dużego ruchu pojazdów, sterowane radiowo za pomocą pilota</li> </ul>
Balustrady i poręcze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balustrady balkonów: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pełne – żelbetowe wylewane monolitycznie + tynk cienko powłokowy lub okładzina ceramiczna. Stalowe malowane proszkowo z wypełnieniem szklanym lub z płyt włókno cementowych lub HPL</li> <li>• Balustrady ażurowe : stalowe malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej lub ze stali ocynkowanej.</li> <li>• Balustrady wewnętrzne ze stali malowanej proszkowo, wypełnienie z prętów stalowych, pochwyt drewniany.</li> </ul> </li> </ul>
Windy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dźwigi pionowe z napędem elektrycznym, liniowym, drzwi kabinowe: wykonane z blachy nierdzewnej, automatyczne, teleskopowe,</li> <li>• Drzwi szybowe wykonane z blachy malowanej proszkowo, automatycznie, teleskopowe</li> <li>• Kabina : wykończenie wnętrza z blachy nierdzewnej, przelotowa.</li> <li>• Kabin i drzwi dźwigu – wykończenie : blacha nierdzewna</li> <li>• Dźwigi pionowe zaopatrzone w zasilanie awaryjne, umożliwiające zjazd kabiny na poziom parteru i otwarcie drzwi, w wypadku braku prądu.</li> <li>• Kabina dostępna dla osób niepełnosprawnych</li> </ul>
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wentylacja grawitacyjna - piony łazienkowe, piony kuchenne ze wspomaganie wentylatorem typu Helios (wentylacja i pion wyciągowy okapów); nawiewniki okienne wg projektu arch - bud</li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __ 2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 20 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

Instalacja centralnego ogrzewania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja pionów w korytarzach w szachtach, gdzie usytuowane będą ciepłomierze; instalacja w lokalach mieszkalnych rura PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną w izolacji termicznej - system trójnikowy, grzejniki płytowe z zaworami termostaticznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy – podejście ze ściany.</li> </ul>
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wody zimnej – rury w lokalach typu PE-Xc z osłoną antydyfuzyjną rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru w szlichcie w „Peszlu„ wodomierze wody zimnej w szachtach korytarzowych .</li> <li>• ciepłej wody użytkowej rury w lokalach - PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichcie, system trójnikowy podejścia do przyborów (baterie sztorcowe) w bruzdach ściennych, wodomierze w lokalu, odczyt zdalny na korytarzu ( bez możliwości odczytu radiowego)</li> </ul>
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kanalizacji – z PCV, podejścia nawierzchniowo obudowane płytą GK, częściowo podejścia pod poszczególne przybory sanitarne w warstwach posadzek ( łazienki i kuchnie )</li> </ul>
Instalacja elektryczna wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektryczna – podtynkowa, kable miedziane.</li> <li>• W tablicach mieszkaniowych zainstalowane będą wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe dla poszczególnych obwodów, ochronniki przepięciowe i główny rozłącznik.</li> <li>• W kuchni – dla kuchni elektrycznej wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszce (odrębnie zabezpieczone w TM),</li> <li>• Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu</li> </ul>
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca w piwnicy (przewidziane zainstalowanie wzmacniacza TV) ,</li> <li>• Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT w pokoju dziennym i w sypialniach wg projektu,</li> </ul>
Instalacja telefoniczna i internetowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orurowanie i okablowanie rozprowadzone z jednego miejsca w piwnicy (miejsce przewidziane dla łączówki telefonicznej oraz punktu dystrybucyjnego sieci internetowej),</li> <li>• Rozmieszczenie gniazd telefonicznych w pokoju dziennym i w sypialniach wg projektu,</li> <li>• W każdym lokalu mieszkalnym zainstalowany punkt dostępowy, lokalizacja wg projektu,</li> </ul>
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• System domofonowy (np. typu PROEL),</li> <li>• Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą z prawej strony drzwi wejściowych do budynków i przy furtkach wejściowych na osiedle</li> </ul>
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek o zmiennej wysokości od I do XVII kondygnacji. Na parterze, zlokalizowano funkcję usługową, na pozostałych – funkcję mieszkaniową. W parterze budynku oraz na poziomach -1 i -2 zaprojektowano garaż dla samochodów.</li> <li>• Wejścia do klatek usytuowane są na poziomie parteru, dostępne bezpośrednio z przylegającego chodnika.</li> <li>• Na poziomie 1 kondygnacji znajdują się wyjścia na wewnętrzny dziedziniec. Wejścia do części usługowej znajdują się w poziomie parteru.</li> <li>• Wjazd do garażu podziemnego znajduje się od strony wschodniej.</li> <li>• Z czterech stron budynku powierzchnia działki jest utwardzona ( droga dojazdowa i dojścia do budynku).</li> <li>• Od strony południowej znajduje się utwardzony ciąg pieszo jezdny. Na płycie wewnętrznego dziedzińca na poziomie +1 projektuje się nawierzchnie zielone, plac zabaw dla dzieci i teren rekreacyjny.</li> </ul>
Instalacje zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przyłącza instalacji zewnętrznych: przyłącze wodociągowe i</li> </ul>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__ __ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 21 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

	kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energetyczne, przyłącze teletechniczne, przyłącze kanalizacji deszczowej
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki przystosowane do zainstalowania alarmu i monitoringu, stróżówka ochrony.</li> </ul>

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>___.__ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 22 z 26</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## ZAŁĄCZNIK NR 3

### POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w Budynku w sekcji **A1**.
2. Balkon znajdującego się przy Lokalu Mieszkalnym, o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>.
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się na poziomie **(0)** Budynku w sekcji **A1** wskazanego na rzucie kondygnacji **(0)** stanowiącego załącznik do niniejszej Umowy.
4. Miejsca postojowego oznaczonego nr \_\_\_ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym (Lokalu Garażowym) na poziomie **(0)** Budynku w sekcji **A1**.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __2012	___.__ 2012	__	__	Strona 23 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## ZAŁĄCZNIK NR 4

### REGULAMIN OBIARU 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 m<sup>2</sup> i podawane w zaokrągleniu do 2 miejsc po przecinku.

**KUPUJĄCY**

**WYKONAWCA**

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __2012	__ __ 2012	__	__	Strona 24 z 26



Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Osiedle Kondratowicza	KO I/I	26.04.2012

## 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 rozprowadzenia 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 **31 października 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:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	KO __2012	__ __ 2012	__	__	Strona 25 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Osiedle Kondratowicza</b>	<b>KO I/I</b>	<b>26.04.2012</b>

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:	Sekcja:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>KO __2012</b>	<b>__.__ 2012</b>	<b>__</b>	<b>__</b>	<b>Strona 26 z 26</b>