

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Repertorium A nr /2018

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące siedemnastego roku (-2018) przede mną , notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy **Jastrzębowskiego 24 w Warszawie** stawili się:-----

1. **Robert Paweł WRÓBEL**, PESEL: 80063012239, adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 63A lok. 25, legitymujący się dowodem osobistym CAF 440205, działający **w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą „APM II APM DEVELOPMENT II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 63A lok. 25), NIP: 5213324657, REGON: 140005233, wpisanej pod numerem **KRS 0000620458** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy - jako Pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr /2018 sporządzonym dnia .10.2018 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie,

2. -----

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

Wymieniona Spółka komandytowa zwana jest w niniejszej umowie Wykonawcą lub Deweloperem, a wymieniony pod pkt 2. zwany jest Kupującym lub Nabywcą. Wykonawca (Deweloper) i Kupujący (Nabywca) zwani są łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.-- -----

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

Niniejsza umowa zawierana jest na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016r., poz. 555 ze zm.). Zgodnie z art. 22 ust. 2 w/w Ustawy w treści niniejszej umowy podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, to jest poprzez podkreślenie tekstu, postanowienia wynikające ze zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy. Kupujący wyraża zgodę na włączenie zmian do treści umowy. -----

Strony oświadczają, że: -----

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży: -----

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdującego się w Budynku w Klatce nr **1** zwanego dalej „**Lokalem**”. -----
2. Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni __ m². -----
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr __ o powierzchni __ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”. -----
4. Miejsca Postojowego oznaczonego nr __ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”. -----

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

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

$$\text{m}^2 \times = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr** __:

$$\text{m}^2 \times = 0,00 \text{ zł} + 8\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

3. Cenę **Miejsca Postojowego nr** __ w garażu:

$$+ 23\% \text{ VAT (} 0,00 \text{ zł)} = 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A /2018	..2018	..	Strona 1 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 2 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY PREAMBUŁA

- I. Wykonawca jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie dzielnicy Mokotów przy ulicy **Pory**, obejmującej działkę ewidencyjną nr **20/78** z obrębu **1-02-28**, o obszarze **0,3780** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA2M/00525206/1** (zwanej dalej jako „**Nieruchomość**”).
- Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej.
- II. Wykonawca zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie.
- III. Wykonawca uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr **2/B/2018** z dnia **5 stycznia 2018** r. o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na terenie działki ewidencyjnej nr 20/71 z obrębu 0228 przy ul. Pory w Warszawie (Znak: UD-IV-WAB.C.6740.525.2017.MMB(10)).
- IV. Na działkach sąsiednich, to jest i) na działkach ewidencyjnych nr: **65, 67, 68, 70, 72, 20/76 i 20/77** z obrębu **1-02-28** zostanie zrealizowany przez Wykonawcę lub inne podmioty zespół budynków mieszkalny wielorodzinny z garażami w części podziemnej, układem dróg dojazdowych (wewnętrznych) oraz zagospodarowaniem terenu (zwany dalej jako „**Wille Miejskie**”) oraz ii) na działkach ewidencyjnych nr: **64, 66, 69, 71 i 20/75** z obrębu 1-02-28 zostanie zrealizowany przez Wykonawcę lub inne podmioty zespół budynków jednorodzinnych mieszkalnych z garażami w części podziemnej oraz zagospodarowaniem terenu (zwany dalej jako „**Budynki Jednorodzinne**”). Wille Miejskie, Budynki Jednorodzinne oraz Budynek będą ze sobą powiązane w szczególności pod względem zagospodarowania terenu oraz warunków użytkowych. Wille Miejskie oraz Budynki Jednorodzinne zwane będą dalej łącznie jako „**Inwestycje Sąsiednie**”. Inwestycje Sąsiednie oraz Budynek zostały oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 7** do Umowy.
- V. Inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skoczną cz. 1, przyjętym uchwałą nr XLII/1299/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 210, poz. 8300) (zwanym dalej jako „**MPZP**”).
- VI. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VII. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz 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, w godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) kopiami opisanych powyżej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30 grudnia 2005 r. oraz z dnia 2 czerwca 2010 r., v) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, vi) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	____	Strona 3 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

VIII. Wykonawca oświadcza, iż będzie stosował środki ochrony, o których mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na zasadach opisanych w art. 11.

W związku z powyższym Strony zawarły następującą Umowę:

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 „**Budynek**” oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji.
- 1.2 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 „**Decyzja**” oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr **2/B/2018** z dnia **5 stycznia 2018** r. o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na terenie działki ewidencyjnej nr 20/71 z obrębu 0228 przy ul. Pory w Warszawie (Znak: UD-IV-WAB.C.6740.525.2017.MMB(10)), oraz inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na realizację Inwestycji.
- 1.4 „**Dokumentacja**” oznacza ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję zatwierdzającą projekt podziału Nieruchomości lub inny dokument zatwierdzający projekt podziału Nieruchomości (np. orzeczenie sądu), ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 „**Działka**” oznacza teren w granicach działki nr **20/78**, na której Wykonawca zamierza zrealizować Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 6.
- 1.6 „**Przedsięwzięcie deweloperskie**” lub „**Inwestycja**” oznacza inwestycję polegającą na realizacji, zgodnie z Decyzją, Budynku, z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na Nieruchomości przy ulicy **Białej Koniczyny** w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „**Cristal Park Residence Etap I**” (Zirconium House) stanowi **Załącznik nr 6** 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 **(-1)** Budynku.
- 1.10 „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 4 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- 1.11 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działki oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działkach, 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 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.14 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.15 **„Rachunek Powierniczy”** oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w art. 11 Umowy.
- 1.16 **„Taras”** oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.17 **„Ustawa”** oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.).
- 1.18 **„Umowa Przyrzeczona”** oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi.
- 1.19 **„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 2016 r., poz. 555 ze zm.).
- 1.20 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz Miejscem Postojowym.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. Wykonawca zobowiązuje się do wybudowania na Działkach Budynku, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Lokal Garażowy.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi, za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 5 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przymierzonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.

- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączne korzystanie z Tarasów, w tym ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali, do których to lokali będą one przylegać, w tym przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze Budynku realizowanego 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 zawartymi umowami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Tarasów, w tym ogródków, naziemnych miejsc postojowych i innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali, do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.
- 2.1.4. 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 danych miejsc postojowych, podczas gdy inne miejsca postojowe zlokalizowane w Lokalu Garażowym zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednim współwłaścicielom Lokalu Garażowego oraz ich następcom prawnym, a Wykonawca będzie upoważniony do przypisania tych miejsc postojowych, dla przyszłych współwłaścicieli Lokalu Garażowego według własnego uznania oraz w nawiązaniu do zawartych umów z nabywcami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Lokalu Garażowego oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.
- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działek 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 12.2.2.
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Wykonawca ma prawo, Wykonawca miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni 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 finansuje budowę Budynku ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych przez Alior Bank S.A. (dalej „Bank”) na podstawie: (i) umowy kredytowej nr U0003305202581A o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności oraz (ii) umowy kredytowej nr U0003305202581B o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym, zawartych w dniu .10.2018 roku, pomiędzy Wykonawcą a Bankiem (zwanym dalej łącznie „Umową Kredytową”). W celu zabezpieczenia wiarygodności Banku wobec Wykonawcy z tytułu Umowy Kredytowej,

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 6 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Wykonawca ustanowił na Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną do kwoty 30.026.175,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści milionów dwadzieścia sześć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć, 00/100) (zwaną dalej „Hipoteką”), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.

- 2.2.2. Wykonawca oświadcza, że w trakcie realizacji Inwestycji może dokonać zmiany Hipoteki, w tym w szczególności może podwyższyć kwotę, do jakiej została ona ustanowiona, jednakże do kwoty nie wyższej niż **70.000.000,00 zł** (siedemdziesiąt milionów złotych), co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.
- 2.2.3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym, zgodnie z postanowieniami Umowy bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie), o ile cena sprzedaży za Lokal Mieszkalny oraz Pomieszczenie Gospodarcze wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w art. 11.7 niniejszej Umowy.
- 2.2.4. Wykonawca, w przypadku nie wykreślenia Hipoteki, zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej przedstawić pismo Banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Działki, Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi oraz sprzedaż Miejsca Postojowego bez żadnych obciążeń hipotecznych, przy czym powyższe pismo Banku zostanie przekazane Kupującemu najpóźniej w dnia zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej pod warunkiem dokonania przez Kupującego pełnej wpłaty Ceny Całkowitej oraz ceny za zmiany wprowadzone na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzone przez Strony w aneksie do Umowy (o ile ma to zastosowanie), o ile cena sprzedaży za Lokal Mieszkalny oraz Pomieszczenie Gospodarcze wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w art. 11.7 niniejszej Umowy.
- 2.2.5. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem realizacji Inwestycji przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi zmianami zostały przekazane Bankowi.
- 2.2.6. Kupujący niniejszym potwierdza przyjęcie do wiadomości Informacji o administratorze danych osobowych, przesłankach i prawach przysługujących osobom, których dane przetwarzane są przez Alior Bank S.A., poprzez podpisanie **Załącznika nr 9** do Umowy.
- 2.2.7. Informacja o przelewie
- W wykonaniu postanowień Umowy Kredytowej wskazanej w Punkcie 2.2.1., w celu zabezpieczenia spłaty przez Wykonawcę wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytowej, Wykonawca zawarł umowę przelewu, na podstawie której Wykonawca przelał na rzecz Banku wierzytelności pieniężne wynikające z niniejszej Umowy (istniejące lub przyszłe lub warunkowe), które zgodnie z niniejszą Umową mają być dokonywane na Rachunek Sprzedaży o nr .
 - Niniejszym przyjmuje się, że Kupujący został powiadomiony o przelewie, o którym mowa powyżej zgodnie z wymogami art. 512 Kodeksu Cywilnego.
 - W związku z dokonanym przelewem, Kupujący pozostanie nadal zobowiązany do dokonywania wszelkich płatności wynikających z niniejszej Umowy na rachunek wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy/płatności, które zgodnie z niniejszą Umową

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 7 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

mają wpływać na Rachunek Sprzedaży na ten właśnie rachunek, chyba że Bank doręczy Kupującemu inne instrukcje w tym zakresie. W takim przypadku Kupujący będzie związany takimi instrukcjami otrzymanymi od Banku i będzie zobowiązany się do nich zastosować, a w szczególności dokonywać płatności wymagalnych na podstawie niniejszej Umowy/płatności, które zgodnie z niniejszą Umową powinny być dokonywane na Rachunek Sprzedaży na rachunek wskazany przez Bank.

- d) Kupujący przyjmuje również do wiadomości, iż zgodnie ze wskazaną powyżej umową kredytową, rachunek wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy/Rachunek Sprzedaży] nie może zostać zmieniony przez Dewelopera bez zgody Banku. Środki pieniężne zgromadzone na wskazanym powyżej rachunku bankowym przeznaczone będą na spłatę kredytów udzielonych na mocy Umowy Kredytowej, przy czym warunki dysponowania tymi środkami określa Umowa Kredytowa.
- e) Do momentu gdy Bank nie wskaże inaczej w odrębnym pisemnym zawiadomieniu, Deweloper jest upoważniony do wykonywania wszelkich czynności związanych z przelanymi wierzytelnościami wynikającymi z niniejszej Umowy, w tym do żądania dokonywania płatności w związku z przelanymi wierzytelnościami lub do dochodzenia zaspokojenia takich wymagalnych wierzytelności. Deweloper pozostaje również w pełni odpowiedzialny za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

2.2.8. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że bank udzielający finansowania nie będzie stroną sporów Kupującego i Wykonawcy, wynikłych w następstwie wprowadzenia zmian w projekcie Budynku ani sporów wynikających z odpowiedzialności Wykonawcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy oraz umów zawartych przez strony na podstawie Umowy oraz Kupujący zobowiązuje się do złożenia w tym zakresie oświadczenia o treści wymaganej przez bank.

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

2.2.10. 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 hipotekami na Nieruchomości innymi niż Hipoteka albo zmianą wysokości obecnej Hipoteki, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. Przy czym sumy, do których zostaną ustanowione hipoteki na Nieruchomości w żadnym przypadku nie będą łącznie przewyższać kwoty 70.000.000,00 zł, co Kupujący przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę. W przypadku obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz banku udzielającego takiego finansowania Wykonawca zobowiązuje się nie później niż w dacie zawarcia Umowy Przyrzeczonej przedstawić pismo banku zawierające zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi i Miejscem Postojowym z księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Działek, bez żadnych obciążeń hipotecznych, 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), o ile cena sprzedaży za Lokal Mieszkalny oraz Pomieszczenie Gospodarcze wpłynie na Rachunek Powierniczy wskazany w art. 11.6 niniejszej Umowy, a cena sprzedaży za Miejsce Postojowe wpłynie na Rachunek Sprzedaży wskazany w art. 11.7 niniejszej Umowy. Kupujący wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem budowy przez bank, w tym ustanowieniem hipotek na rzecz banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz z wszystkimi

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	___.__	Strona 8 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

zmianami zostały przekazane bankowi. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na przelew przez Wykonawcę praw wynikających z Umowy na bank, który będzie finansował Inwestycję, 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.

2.2.11. Wykonawca informuje, że zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej, Alior Bank S.A.:

- a) wyraził zgodę na wydanie promes/zgód na bezobciążeniowe odłączenie sprzedawanych lokali wraz z piwnicami, udziałami w hali garażowej i przynależnym udziałem w nieruchomości, wybudowanych w Warszawie przy ul. Białej Koniczyny (Etap I), przy czym promesa będzie zawierała warunki, że zgoda na bezobciążeniowe odłączenie lokali wchodzi w życie pod warunkiem uregulowania pełnej ceny sprzedaży wynikającej z aktu notarialnego z tytułu przedmiotowego lokalu wobec Dewelopera (poza środkami, które zostały zapłacone przez nabywców mieszkań przed datą podpisania Umowy Kredytowej) na rachunek bankowy prowadzony w Banku (rachunek projektu dedykowany do rozliczeń z tytułu sprzedaży mieszkań) i/lub
- b) w sytuacji wystawienia promesy/zgody dla nabywcy mieszkania w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” promesa/zgoda będzie zawierała warunki, że zgoda na bezciężarowe odłączenie lokali wchodzi w życie pod warunkiem uregulowania pełnej ceny sprzedaży wynikającej z aktu notarialnego pomniejszonej o kwotę otrzymanego dofinansowania z programu „Mieszkanie dla Młodych” z tytułu przedmiotowego lokalu na rachunek bankowy prowadzony w Banku (rachunek projektu dedykowany do rozliczeń z tytułu sprzedaży mieszkań).

2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz realizacja Przedsięwzięcia deweloperskiego

2.3.1. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy nie są prowadzone prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości.

2.3.2. Deweloper oświadcza, iż Działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd w ul. Białej Koniczyny. Ponadto komunikacja piesza do Działki, dostawy do lokali usługowych zrealizowanych w Budynku oraz dostęp dla firm odbierających odpady stałe przewidziano przez projektowaną na działce 20/77 z obrębem 1-02-28 drogę wewnętrzną oznaczoną w MPZP jako 13 KDW, połączoną z drogą publiczną oznaczoną w MPZP jako 29 KDD.

2.3.3. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości w celu realizacji Inwestycji, w tym także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek. Ponadto Kupujący oświadcza, że zapoznał się z przeprowadzeniem Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, 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, które akceptuje.

2.3.4. W związku z ewentualnymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości oraz przenoszenia ich do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie nieruchomości powstałych w wyniku podziału, wzajemnymi nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w tym Działek, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 9 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, miejsca składowania odpadów stałych, posadowienia i konserwacji innych elementów (w tym pomieszczeń technicznych) niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych, nieograniczonego korzystania z terenu Działek oraz nieruchomości sąsiednich na potrzeby korzystania z elementów niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia Kupujący udziela swej nieodwołalnej zgody, a ponadto Kupujący zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

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

- a) podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. Innogy STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia: (i) podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, kotłownią gazową, wodomierzem, stacją trafo, kablami oraz rurami) oraz (ii) iż dostarczyciele mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości,
- b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera w celu montażu na Nieruchomości Wspólnej reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia,
- c) podmiotów trzecich w szczególności dysponentów lokali usługowych, w tym gastronomicznych zrealizowanych w Budynku umożliwiających korzystanie z Nieruchomości Wspólnej w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym ogródków letnich lub działalności handlowej wraz z prawem sprzedaży alkoholu na co Kupujący wyraża zgodę,
- d) podmiotu wskazanego przez Dewelopera, w celu korzystania z Lokali Garażowych i Nieruchomości Wspólnej, w celu montażu, zainstalowania, przebudowy lub demontażu w tych lokalach i Nieruchomości Wspólnej urządzeń, instalacji i innych elementów, w szczególności dotyczących systemów wentylacji lub klimatyzacji, przy czym przedmiotowe urządzenia, instalacje i inne elementy nie będą ograniczały korzystania z pomieszczeń technicznych, sprzedanych miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych do lokali oraz tych części Nieruchomości Wspólnej, co do której wyłącznie Kupujący będzie uprawniony.

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

2.3.6. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.5., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 10 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Deweloperowi 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 Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.

- 2.3.7. Z zastrzeżeniem, że działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Kupujący wyraża zgodę na nie dokonywanie wpisów praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży do tych ksiąg wieczystych. Równocześnie Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia Kupującego mogą być ujawniane w księdze wieczystej (księgach wieczystych), jaka będzie prowadzona dla Działek wraz z Budynkiem, na co Kupujący wyraża zgodę.
- 2.3.8. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że w drodze publicznej zostaną zlokalizowane m.in. przyłącza do Budynku, zjazd na Nieruchomość, miejsce postojowe dla dostawcy energii elektrycznej umożliwiające postój i dojazd do stacji trafo znajdującej się w Budynku oraz inne urządzenia niezbędne do użytkowania Budynku (zwane dalej jako „**Urządzenia w ul. Publicznej**”). Kupujący zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie i umieszczenie Urządzeń w ul. Publicznej, w tym opłaty za ewentualne umowy zezwalające na korzystanie z gruntu w związku umieszczeniem Urządzeń w ul. Publicznej.
- 2.3.9. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, że:
- w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej będą realizowane Inwestycje Sąsiednie opisane w pkt. IV Preambuły Umowy;
 - na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane w szczególności chodniki, plac zabaw, sieci, przyłącza, stacja trafo oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Inwestycji i Inwestycji Sąsiednich (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej**”). Urządzenia Wspólne na Nieruchomości Wspólnej będą dostępne odpowiednio dla nieruchomości, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych m.in. w zakresie korzystania i ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
 - na nieruchomościach, na których będą realizowane Inwestycje Sąsiednie zostaną wybudowane w szczególności droga dojazdowa, chodniki, sieci, przyłącza oraz inne urządzenia i elementy niezbędne Inwestycjom Sąsiednim i Inwestycji (zwane: „**Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich**”). W przypadku zaistnienia takiej konieczności, Urządzenia Wspólne na Nieruchomościach Inwestycji Sąsiednich będą dostępne dla Nieruchomości Wspólnej na zasadzie odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych m.in. w zakresie korzystania i ponoszenia kosztów z tytułu utrzymania ww. urządzeń;
 - na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Wykonawcy do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów, w szczególności: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącze sieci ciepłej, sieć i przyłącze energii elektrycznej, stacja trafo oraz sieć telekomunikacyjna;
 - będzie partycypował w koszt utrzymania zbiornika wodnego zrealizowanego przez spółkę pod firmą Park Development Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Town spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 29/87 z obrębu 146505_8.0228, do którego będą odprowadzane wody opadowe z dróg wewnętrznych 12 KDW i 13 KDW oraz będą odprowadzane awaryjnie wody opadowe z Nieruchomości Wspólnej i z nieruchomości wspólnych, na których będą zrealizowane Wille Miejskie;

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	____	Strona 11 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- f. w Lokalu Garażowym przewidziano miejsce postojowe dla służb innogy Stoen Operator Sp. z o.o., które jest niezbędne do obsługi stacji trafo, pokazanym na **Załączniku nr 8** Powyższe miejsce może czasowo utrudniać korzystanie z miejsc postojowych, przy których znajduje się miejsce postojowe dla służb innogy Stoen Operator Sp. z o.o.;
- g. Wykonawca i spółka pod firmą Park Development Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Town spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, w porozumieniu z Burmistrzem Dzielnicy Mokotów, będą wspólnie realizować drogę publiczną oznaczoną w MPZP jako 29 KDD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Do czasu przekazania ww. drogi na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy Kupujący zobowiązuje się ponosić opłaty za utrzymanie powyższej drogi.
- h. Zarząd Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy wydał decyzję nr 76/2018 z dnia 23 maja 2018 roku (znak: UD-IV-WOŚ-C.6131.60.2018.RWA), w której zezwolił Wykonawcy na usunięcie z terenu Nieruchomości drzew, w związku z realizacją Inwestycji. Ponadto ww. organ uzależnił powyższe zezwolenie od wykonania nasadzeń zastępczych i w związku z tym odroczył termin uiszczenia opłaty za usunięcie drzew do dnia 31 października 2022 roku. Wykonawca dokona na Nieruchomości nasadzeń zastępczych drzew zgodnie z uzyskaną ww. decyzją. Zgodnie z art. 84 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie przyrody, jeżeli posadzone drzewa lub krzewy zachowały żywotność po upływie okresu, o którym mowa w zezwoleniu na wycinkę, lub nie zachowały żywotności z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości, należność z tytułu ustalonej opłaty za usunięcie drzew lub krzewów podlega umorzeniu. Jeżeli posadzone drzewa lub krzewy, albo część z nich, nie zachowały żywotności po upływie okresu, o którym mowa w powyższym zezwoleniu, z przyczyn zależnych od posiadacza nieruchomości, naliczona opłata jest przeliczana w sposób proporcjonalny do liczby drzew lub powierzchni krzewów, które nie zachowały żywotności. Kupujący zobowiązuje się do dokonywania właściwej pielęgnacji nasadzeń zastępczych, w celu zachowania ich żywotności. W przypadku, gdyby nasadzenia zastępcze nie zachowały żywotności po upływie okresu, o którym mowa w powyższym zezwoleniu Kupujący zobowiązuje się ponieść opłatę za usunięcie drzew i krzewów w sposób proporcjonalny do liczby drzew i krzewów, które nie zachowały żywotności.

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

2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

Wykonawca może odmówić wyrażenia zgody na przeniesienie przez Kupującego praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią tylko z ważnych przyczyn, tj. takich, które uzasadniają przypuszczenie, że osoba trzecia nie wywiąże się z zobowiązań określonych w Umowie. W przypadku odmowy wyrażenia zgody na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy, Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z art 12.2.1.

2.5. Przetwarzanie danych osobowych

2.5.1. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, iż:

- a) Administratorem jego danych osobowych jest "APM II APM Development II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__.	Strona 12 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

(adres: ul. Bartycka 63A lok. 25, 00-716 Warszawa), nr KRS: 0000620458, NIP: 5213324657;

- b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
- I. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej "Rozporządzeniem"), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy OMRP (w rozumieniu art. 11 ust. 5 Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - II. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona, także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyrzeczonej), na podstawie art. 6 ust. 1 lit f) Rozporządzenia (prawnie uzasadniony cel/interes administratora);
 - III. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2017 poz. 1089).
- 2.5.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną.
- 2.5.3. Dane osobowe Kupującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:
- a) Bankom w związku z finansowaniem budowy oraz prowadzeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;
 - b) Podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Wykonawcą przy realizacji Inwestycji);
 - c) Podmiotom, którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu Nieruchomością Wspólną;
 - d) Notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz Umowy Przyrzeczonej;
 - e) Dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.
- 2.5.4. Dane Kupującego są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:
- a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1. lit. b) tiret i-ii przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz Umowy Przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego
 - b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1. lit b) tiret iii przez okres 6 lat od momentu likwidacji Dewelopera;
 - c) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.2. przez okres pozostawania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.
- 2.5.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt 2.5.3), prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.
- 2.5.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.
- 2.5.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.
- 2.5.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: rodo@apm-development.pl z dopiskiem "Dane osobowe".

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 13 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Lokalu Mieszkalnego 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 Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 2 do Umowy, 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: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o, VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Wykonawca oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **18 maja 2018 roku**, a zakończone zostaną do dnia **31 marca 2020 roku**, co zgodnie z uzgodnieniami Stron oznacza, że Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej („**Data Zakończenia**”).
- 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 przypadając 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 doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy. Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.
- 5.2. Odbiór Techniczny będzie dokonany po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu przez Wykonawcę wymaganej przepisami prawa decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. 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 zamówionymi przez Kupującego na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy oraz potwierdzonymi przez strony w aneksie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 14 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

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 Odbioru Technicznego, pod warunkiem, że Wykonawca uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz, że zostaną one usunięte przez Wykonawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub w innym uzgodnionym terminie wskazanym wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia usterek będzie uwzględniał konieczność sprowadzenia niezbędnej części zamiennej, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót, a także dłuższy okres ich wykonywania ze względu na technologię robót.
- 5.5. Jeżeli Lokal Mieszkalny nie zostanie zatwierdzony w czasie pierwszego Odbioru Technicznego, to strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. Odnośnie drugiego Odbioru 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 będą nieobecni w czasie Odbioru Technicznego, o którym Kupujący został powiadomiony zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy, to Wykonawca wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego. W przypadku gdy Kupujący lub upoważniony jego przedstawiciel nie stawią się na drugi termin Odbioru Technicznego, Wykonawca będzie uprawniony odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2.
- 5.8. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmianki zatwierdzające przyjęcie przez Kupującego Miejsca Postojowego.

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego 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 2.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. 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 Mieszkalnego Wykonawca przekaze Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__._.2018	__._	Strona 15 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- 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 Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. Wykonawca wskaże Kupującemu miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Kupujący ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.
- 6.6. Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca zatrudniony przez Kupującego nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.
- 6.7. Kupujący nie jest uprawniony do:
- 6.7.1 umieszczania w Lokalu Garażowym lub w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także;
- 6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.
- 6.8. Wykonawca lub podmiot, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy zezwala Kupującemu na:
- 6.8.1 montaż szyldów reklamowych lokali usługowych w parterze budynku, w wyznaczonych miejscach, tj. w pasach naświetli fasad aluminiowych (pas o wysokości ok. 90cm, licząc od spodu kondygnacji +1), na szerokości danej fasady aluminiowej. Dla pojedynczego lokalu usługowego dopuszcza się montaż co najwyżej dwóch szyldów reklamowych.
- 6.8.2 montaż indywidualnych central klimatyzacyjnych dla lokali usługowych w garażu podziemnym; centrale montowane (podwieszane) pod sufitem; wysokości montowanych urządzeń musi zapewnić zachowanie poniżej urządzenia min. światła przejścia 2,0m;
- 6.8.3 montaż indywidualnych central (agregatów) chłodniczych dla lokali usługowych w garażu podziemnym;
- Kupujący może przystąpić do realizacji powyższych prac, po wcześniejszym zawiadomieniu i uzgodnieniu ich realizacji z Wykonawcą lub podmiotem, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 16 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- 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. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy.
- 7.2. Kupujący zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji, a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.
- 7.3. Wysokość Opłaty na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną i koszty Lokalu Mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Miejscem Postojowym, określone zostaną przez Wykonawcę na podstawie planu gospodarczego i będą obowiązywać do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w artykule 7.1, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Wykonawcę do czasu ich uchwalenia przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o podobnym standardzie do Budynku na rynku warszawskim. Udział Kupującego w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu nieruchomością określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego lub udziału w prawie własności Lokalu Garażowego w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust.3 Ustawy.
- 7.4. Kupujący zobowiązany jest wносить Opłaty w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek Wykonawcy lub na inny rachunek wskazany przez Wykonawcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

ARTYKUŁ 8 USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu oraz uzyskania przez Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi Kupującego na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
- 8.2. Umowy Przyrzeczone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **31 marca 2021 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przyrzeczonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przyrzeczonych. Zawarcie Umów Przyrzeczonych nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przyrzeczonych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny oraz całkowitej

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__.__.2018	__.	Strona 17 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

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. Umowy Przyręczone dotyczące miejsc postojowych zostaną zawarte odrębnie w terminie trzech miesięcy od daty założenia dla garażu księgi wieczystej. Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Wykonawcę oraz nabywców udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu.
- 9.4. Jeżeli usterki nie pogarszają wyglądu Lokalu Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy Wykonawca ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia usterek, wtedy Kupującemu zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolnej od odpowiednich usterek a wartością Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem usterek.
- 9.5. Kupujący będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki 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 Mieszkalnego ani też za szkody w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców.
- 9.7. W kwestiach spornych dotyczących usterek opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany z listy biegłych sądowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a strony mogą dochodzić swoich praw przed sądem.

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 18 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- 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.
- 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 Przyrzeczonej.
- 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, w tym balkonu/ogródka, pomieszczenia gospodarczego zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu, w tym 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 zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997**.
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Tarasu 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 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego 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 do Umowy, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5, przy czym jeśli różnica w powierzchni będzie wynikała z winy Wykonawcy, a nie technologicznych aspektów procesu budowlanego, to Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.5 niezależnie od wysokości różnicy w powierzchni. 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__._.2018	__._	Strona 19 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- 10.8. Zmiana przez Kupującego układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym w stosunku do projektu budowlanego skutkująca zmianą powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do 3% w stosunku do pierwotnego układu pomieszczeń wynikającego z projektu budowlanego i powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy nie skutkuje zmianą ceny, jeżeli Kupujący po zgłoszeniu zmian układu pomieszczeń został uprzedzony o możliwości zaistnienia takiej zmiany.
- 10.9. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.
- 10.10. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221, dalej: ustawa o VAT) Kupujący wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Kupującego wiadomością e-mail z załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT dotyczącej nabycia lokalu oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Kupujący może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej.

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawcy przysługiwac będą odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kwota odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć 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. Odpowiedzialność Kupujących z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z dnia [] roku (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Wykonawcę z **Alior Bank S.A.** („Bank”). Bank prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze [], na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”).
- 11.6. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Lokal Mieszkalny** i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Kupującego **wyłącznie** na indywidualne subkonto do Rachunku Powierniczego, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny numer do wpłat: _____**. Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.
- 11.7. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za **Miejsce Postojowe** (udział w Lokalu Garażowym i prawa związane), będą dokonywane przez Kupującego wyłącznie na Rachunek Sprzedaży

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 20 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Dewelopera o numerze: [] („Rachunek Sprzedaży”). Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Sprzedaży 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.

- 11.8. 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 tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.
- 11.9. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:
- niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku;
 - niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne lub wymagane przez Bank do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wypłat z Rachunku Powierniczego, w tym w szczególności: kartę wzorów podpisów Kupującego oraz oświadczenie Kupującego.
- 11.10. Środki wpłacone na Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
- 11.11. Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym na rzecz Wykonawcy będzie dokonywana po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP, do wysokości środków zgromadzonych i zaewidencjonowanych na Rachunku Powierniczym. Kwota środków pieniężnych wypłacana Wykonawcy na podstawie dyspozycji, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z nabywców kwotę odpowiadającą mniejszej z poniższych wartości:
- kwota będąca iloczynem procentowego udziału zrealizowanych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego w całości Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zaawansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego) oraz ceny nabycia lokalu określonej w Umowie Deweloperskiej, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera,
 - kwota wpłacona (uznania) na Rachunek Powierniczy do momentu realizacji wypłaty, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera oraz zwroty do Kupującego.

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 marca 2022 roku** 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 11.6 lub 11.7. odpowiednio 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 Umowy w terminie

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	___.__	Strona 21 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

wskazany powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na wyznaczonym terminie Odbioru Technicznego, zgodnie z artykułem 5.1 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

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

12.2. Prawo Kupującego do odstąpienia od Umowy:

Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **31 marca 2022 roku** (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 art. 2.4 (odmowa Wykonawcy na przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o odmowie;

12.2.2. W przypadku, o którym mowa w artykule 2.1.5 (zmiany w projekcie technicznym Budynku) po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o takich zmianach;

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 Przyrzeczonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Kupującego do odstąpienia od Umowy.

12.3 Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana zgodnie z artykułem 12.1.2 i 12.1.3 - w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę, to Wykonawca, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej określonej w Załączniku nr 1 do Umowy, 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. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, a w

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 22 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

przypadkach o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od daty doręczenia Kupującemu oświadczenia Wykonawcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Kupującego nr

- 12.4. 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 Geny Całkowitej, powiększoną o 3% pełnej kwoty Geny Całkowitej tytułem kary umownej, wyłączając wartość modyfikacji zamówionych przez Kupującego, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Geny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy. Zgodnie z art. 31 Ustawy o ochronie praw nabywcy: Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z podpisami notarialnie poświadczonymi; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
- 12.7. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Geny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Kupującego na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Kupującego, a nie objęte wypłatą z Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Kupującemu przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne należne Deweloperowi na podstawie tej Umowy.
- 12.8. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Kupującego w Banku ALIOR BANK SA w Warszawie, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa, Oświadczenia o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Kupującego, zgodnie z art. 29 ustawy deweloperskiej, Bank wypłaca Kupującemu przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:

1/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Kupującego o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

2/ dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,

3/ oryginału (lub kopii) oświadczenia Kupującego, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/yh księgi/ąg wieczystej/yh roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 23 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

wpis takiego roszczenia do księgi/ąg wieczystej/ych, a odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Kupujący; (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1);

- 12.9 W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy, warunkiem wypłaty z Rachunku Powierniczego będzie złożenie w ALIOR BANK SA w Warszawie, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa, zgodnych oświadczeń Dewelopera i Kupującego o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Kupującego na Rachunek Powierniczy. Brak zgodnego oświadczenia stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Kupującego do depozytu sądowego
- 12.10 W przypadku dokonania przez Kupującego przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Kupującemu, oprócz dokumentów wskazanych w pkt 12.8. lub odpowiednio 12.9., Kupujący zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Kupującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

Jeżeli do Dewelopera:

**„APM II APM DEVELOPMENT II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K.
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. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.
- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Deweloper informuje, że w przyszłości możliwy jest proces zmiany formy prawnej, tj. przekształcenie Dewelopera w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W przypadku, gdyby do takiego przekształcenia doszło, nie będzie się ono wiązać dla Nabywcy z jakimikolwiek kosztami, a o przekształceniu Deweloper powiadomi Nabywcę. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę.
- 13.9. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnemu zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (Dz.U. z 2017 r., poz. 683) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.____.2018	__-__	Strona 24 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- a. koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2013 r., poz. 237) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyrażają zgodę,
- b. Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami artykułu 9 Umowy,
- c. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący.
- 13.10. Wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 626⁴ § 1 kodeksu postępowania cywilnego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), którą notariusz pobiera od wnioskodawcy i uczestnika postępowania oraz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.). Na żądanie strony niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej nr WA2M/00525206/1 wpisu związanego z tą czynnością, to jest wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.): roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr _____ i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz Wnioskodawcy. -----
- 13.11. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555 ze zm.). -----
- 13.12. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017r., poz.1150).-----
- 13.13. Koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem wynoszą:-----
- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 15a) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) w kwocie _____ zł
 - 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017r., poz. 1221) w kwocie ----- zł
 - opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r., poz. 623 ze zm.) w kwocie----- 150,00 zł
- Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.-----

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

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 25 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktur:

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

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdującego się w Budynku w Klatce **1** zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Balkon znajdującego się przy Lokalu o powierzchni ___ m².
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr ___ o powierzchni ___ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”.
4. Miejsca Postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

§3 CENA CAŁKOWITA

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

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

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

Słownie złotych:

2. Cenę **Pomieszczenia Gospodarczego nr _____**:

m² 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:

RAZEM: 0,00 zł

2. Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
3. 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 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.____.2018	____	Strona 26 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

§4 HARMONOGRAM WPLĄT

4.1. Harmonogram wpłat Ceny za Lokal Mieszkalny i Pomieszczenie Przynależne:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%	Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	25% tj.:	0,00 zł
2.	listopad 2018 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa podziemna (stan "0") z wyłączeniem zjazdu do garażu i otworów techn.</i>	20% tj.:	0,00 zł
3.	kwiecień 2019 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemna z wyłączeniem attyk i malej architektury oraz roboty muryne stanu surowego z wyłączeniem ścianek działowych i zamurówek pionów instalacyjnych</i>	15% tj.:	0,00 zł
4.	czerwiec 2019 roku	<i>Inst. elektryczne (bez osprzętu) oraz stolarka okienna w lokalach mieszk. (bez osprzętu)</i>	10% tj.:	0,00 zł
5.	sierpień 2019 roku	<i>Tynki wewnętrzne oraz instalacje sanitarne w lokalach mieszk. (bez osprzętu) ścianki działowe i zamurówki pionów instalacyjnych</i>	10% tj.:	0,00 zł
6.	listopad 2019 roku	<i>Wylewki posadzek cementowych w lokalach mieszk., elewacje budynku, dach wraz z obróbkami i kominami</i>	10% tj.:	0,00 zł
7.	marzec 2020 roku	<i>Przyłącza docelowe do budynku, Zagospodarowanie terenu, Prace wykończeniowe wewnętrzne [posadzki, malowanie i okładziny], Uzyskanie ostatecznego PnU</i>	10% tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%	0,00 zł

4.2. Harmonogram wpłat Ceny za Miejsce Postojowe:

Lp.	Termin	Zdarzenie	%	Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie Umowy</i>	25% tj.:	0,00 zł
2.	listopad 2018 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa podziemna (stan "0") z wyłączeniem zjazdu do garażu i otworów techn.</i>	20% tj.:	0,00 zł
3.	kwiecień 2019 roku	<i>Konstrukcja żelbetowa nadziemna z wyłączeniem attyk i malej architektury oraz roboty muryne stanu surowego z wyłączeniem ścianek działowych i zamurówek pionów instalacyjnych</i>	15% tj.:	0,00 zł
4.	czerwiec 2019 roku	<i>Inst. elektryczne (bez osprzętu) oraz stolarka okienna w lokalach mieszk. (bez osprzętu)</i>	10% tj.:	0,00 zł
5.	sierpień 2019 roku	<i>Tynki wewnętrzne oraz instalacje sanitarne w lokalach mieszk. (bez osprzętu) ścianki działowe i zamurówki pionów instalacyjnych</i>	10% tj.:	0,00 zł
6.	listopad 2019 roku	<i>Wylewki posadzek cementowych w lokalach mieszk., elewacje budynku, dach wraz z obróbkami i kominami</i>	10% tj.:	0,00 zł
7.	marzec 2020 roku	<i>Przyłącza docelowe do budynku, Zagospodarowanie terenu, Prace wykończeniowe wewnętrzne [posadzki, malowanie i okładziny], Uzyskanie ostatecznego PnU</i>	10% tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%	0,00 zł

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__.	Strona 27 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

ZAŁĄCZNIK NR 2

A. STANDARD BUDYNKU ORAZ LOKALU MIESZKALNEGO Z ARANŻACJĄ UKŁADU POMIESZCZEŃ (OKREŚLONY W PUNKCIE A PONIŻEJ)

B. STANDARD BUDYNKU ORAZ LOKALU MIESZKALNEGO DO INDYWIDUALNEJ ARANŻACJI UKŁADU POMIESZCZEŃ (OKREŚLONY W PUNKCIE B PONIŻEJ)

A. Standard wykonania budynku oraz lokalu mieszkalnego z aranżacją układu pomieszczeń

Charakter zabudowy

Przedmiotem inwestycji jest „Zirconium House” – kameralny, dwupiętrowy wykończony w wysokim standardzie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym stanowiący pierwszy etap osiedla mieszkaniowego „Cristal Park Residence”.

I. Teren zewnętrzny, otoczenie

Teren zewnętrzny

- dziedziniec wewnętrzny wydzielony ogrodzeniem: stalowym oraz pełnym wykończonym kamieniem przy wejściu od strony drogi wewnętrznej
- wejście na teren wewnętrznego dziedzińca ograniczone dla osób z zewnątrz
- na terenie dziedzińca plac zabaw dla dzieci
- oświetlony
- zagospodarowany z wykorzystaniem małych form architektonicznych tj. pergola, ławki, śmietniki
- zagospodarowany zielenią w postaci ścieżek trawiastych, traw rekreacyjnych, roślin płożących, drzew i krzewów
- ciągi piesze zielone wzmocnione
- chodniki z płyt betonowych prefabrykowanych
- przed wejściami głównymi do budynku wycieraczki systemowe

Ochrona

- inwestycja wyposażona w instalacje monitoringu oraz przystosowana do stałego nadzoru przez pracowników ochrony
- obiekt wyposażony w system videodomofonowy
- kontrola dostępu zapewniona przez elektromagnetyczny brelok zbliżeniowy
- dodatkowy system klucza Master-Key: drzwi wejściowe do budynku, furtki, miejsca odpadów stałych, rowerowni

II. Elewacje

- elewacje frontowe kamienne, częściowo ryflowane od strony ulicy Białej Koniczyny i placu miejskiego
- elewacje od strony dziedzińca wykonane w technologii tradycyjnej (metoda „lekka mokra”)
- elewacje w glicach okiennych oraz w podcieniach i sufitach balkonów i tarasów wykończone płytami pokrytymi naturalnym fornirem drewnianym

III. Hole, klatki schodowe, korytarze

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 28 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Wykończenie posadzek

- posadzki holi na parterze wykończone płytami kamiennymi
- posadzki na klatkach schodowych oraz korytarzach wykończone płytami gresowymi
- wycieraczki systemowe przed wejściem do każdego z lokali mieszkalnych

Wykończenie ścian i sufitów

- ściany holi wykończone materiałami o wysokiej jakości m.in. płyty kamienne, płyty pokryte naturalnym fornirem drewnianym, lustra, tapety
- oświetlenie LED oraz punktowo zwieszane
- sufity spoczników głównych klatek schodowych wykończone płytami pokrytymi naturalnym fornirem drewnianym
- sufity korytarzy tynkowane i malowane farbami wewnętrznymi
- ściany klatek schodowych i korytarzy wykończone płytami lakierowanymi MDF i wysokiej jakości tapetą

Drzwi wejściowe do budynku

- ślusarka aluminiowo-szklana wyposażona w zamek otwierany za pomocą videodomofonu i samozamykacza, przy drzwiach wejściowych do budynku panele videodomofonowe

Balustrady i pochwyt wewnętrzne

- pochwyt ze stali nierdzewnej
- balustrady szklane bez słupków stalowych

Windy

- windy osobowe, dostępne z poziomu garażu, obsługujące wszystkie poziomy budynku
- drzwi kabinowe i fronty kabiny ze stali nierdzewnej szczotkowanej
- posadzka w windach zgodna z materiałem klatek schodowych

IV. Lokale mieszkalne

Wysokość pomieszczeń

- w świetle (licząc od posadzki betonowej do wykończonego tynkiem stropu) min. 2,95 m

Drzwi

- Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych – antywłamaniowe klasy C lub RC3 o podwyższonej izolacyjności akustycznej min. $R_{amin} = 39dB$, o szerokości 90cm i wysokości 220cm w świetle ościeżnicy, wykończone naturalnym fornirem drewnianym, wyposażone w zamek i wizjer
- drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych we własnym zakresie Klienta – otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych według indywidualnej aranżacji Klienta

Stolarka okienna

- okna i drzwi balkonowe z drewna egzotycznego meranti z nawiewnikami okiennymi, szklone zestawem dwukomorowym o przenikalności cieplnej okien max. $U_w=1,1 W/m^2K$ oraz izolacyjności akustycznej okien min. $R_{a2min}= 27dB$ od strony dziedzińca oraz min. $R_{a2min}= 34dB$ od strony ulicy Białej Koniczyny i placu miejskiego
- nawiewniki okienne z wkładem filtracyjnym antysmogowym o wysokich parametrach filtracji zatrzymujących do 85% cząstek pyłu zawieszonego PM10 i do 30% cząstek pyłu PM2.5

Wykończenie ścian i sufitów

- ściany wewnętrzne oddzielające poszczególne lokale mieszkalne - murowane, fragmentami betonowe

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 29 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych murowane, fragmentami betonowe
- ściany i stropy pomieszczeń suchych (tj. salon, kuchnia, aneks kuchenny, sypialnia, hol, garderoba) wykończone tynkiem gipsowym kat. III i dwukrotnie malowane na kolor biały
- ściany i stropy pomieszczeń mokrych (tj. łazienka, WC) wykończone tynkiem cementowo-wapiennym kat. III układanym mechanicznie na ostro, niemalowane

Wykończenie posadzek

- szlichta cementowa w całym mieszkaniu wykonana na jednym poziomie, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta

Balkony/taras/ogródki

- balustrady szklane bez słupków stalowych z pochwytem ze stali nierdzewnej
- posadzki na tarasach/balkonach wykończone deskami kompozytowymi
- przegrody między balkonami wykonane ze szkła bezpiecznego, nieprzeziernego na całą szerokość balkonu i wysokość kondygnacji

Instalacja wentylacji

- w lokalach mieszkalnych wentylacja mechaniczna wyciągowa
- nawiew powietrza zapewniony poprzez nawiewniki okienne z wkładem filtracyjnym antysmogowym o wysokich parametrach filtracji zatrzymujących do 85% cząstek pyłu zawieszonego PM10 i do 30% cząstek pyłu PM2.5
- w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu

Instalacja klimatyzacji

- zagwarantowana możliwość montażu na dachu budynku jednej jednostki zewnętrznej klimatyzatora (w każdym lokalu przewidziano oddzielny przepust \varnothing 100 celem podłączenia jednostki zewnętrznej z jednostkami wewnętrznymi), zakup i montaż jednostek klimatyzacyjnych - wewnętrznej i zewnętrznej po stronie Kupującego

Instalacja centralnego ogrzewania

- w salonach i salonach z kuchnią grzejniki kanałowe (podłogowe) z wentylatorem i sterowaniem (kratki wierzchnie aluminiowe w kolorze srebrnym)
- w pokojach grzejniki płytowe gładkie z zaworami termostatycznymi,
- w łazienkach grzejniki rurowe drabinkowe z podejściem ze ściany z zaworami termostatycznymi
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Instalacja ciepłej i zimnej wody

- instalacje rozprowadzone pod szlichtą, podejścia do przyborów prowadzone po ścianie (pod baterie sztorcowe)
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Instalacja kanalizacji sanitarnej

- podejście główne dla lokalu wyprowadzone ze ściany szachtu instalacyjnego przy podłodze
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Instalacja elektryczna wewnętrzna

- instalacja jednofazowa 230V oświetlenia i gniazdek wtyczkowych z osprzętem elektrycznym
- instalacja oświetleniowa bez opraw oświetleniowych, w każdym pomieszczeniu jeden wypust zakończony kostką, w łazience dodatkowo wypust ścienny
- w kuchniach zasilanie do kuchenek elektrycznych trójfazowe 400V zakończone puszką przyłączeniową (odrębnie zabezpieczone w Tablicy Mieszkaniowej)

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 30 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- przewody elektryczne w mieszkaniu prowadzone podtynkowo, kable miedziane
- w tablicach mieszkaniowych zainstalowane wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe oraz główny rozłącznik

Instalacje teletechniczne

- orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego/skrzynki teletechnicznej
- rozmieszczenie gniazd RTV/SAT – jedno gniazdo w każdym pokoju (bez holu)
- rozmieszczenie gniazd internetowych/telefonicznych – jedno gniazdo w każdym salonie/pokoju dziennym oraz jedno gniazdo w każdym gabinecie
- instalacja videodomofonowa, w każdym lokalu mieszkalnym [wyświetlacz kolorowy, min. 3,7 cala przekątna]

Indywidualne liczniki zużycia poszczególnych mediów zlokalizowane w szachtach instalacyjnych poza obrębem mieszkania na klatkach schodowych.

V. Komórki lokatorskie

- zlokalizowane na poziomie garażu
- wydzielone przegrodami murowanymi lub betonowymi z fragmentem ażurowym od wysokości nadproża
- oświetlone

VI. Poziom garażowy

- brama garażowa segmentowa, sterowana radiowo za pomocą pilota
- posadzka w pomieszczeniach technicznych zmywalna
- powierzchnia garażu zabezpieczona powłokowo
- instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej

VII. Infrastruktura zewnętrzna

- miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane w budynku – pomieszczenie wentylowane, oświetlone
- woda z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29KDD
- kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29KDD
- zasilanie w energię elektryczną ze stacji trafo zlokalizowanej w poziomie garażu, zasilonej z sieci energetycznej w ulicy Białej Koniczyny
- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 5KDL
- sieć telekomunikacyjna zlokalizowana w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29 KDD
- odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji za pomocą kanalizacji deszczowej wraz z systemem rozsączania, dodatkowo przewidziano przelew awaryjny odprowadzający wody opadowe w drodze 13 KDW i 12 KDW do zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie działki ew. nr 29/87 stanowiącej własność spółki Park Development Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Town spółka komandytowa

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 31 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

VIII. Konstrukcja budynku, technologia

Konstrukcja budynku

- fundamenty żelbetowe monolityczne
- ściany betonowe lub murowane
- stropy: płyty żelbetowe monolityczne oparte na słupach oraz częściowo ścianach

Ściany zewnętrzne

- ściany nośne: żelbetowe, monolityczne, częściowo murowane
- ściany osłonowe: murowane, częściowo żelbetowe monolityczne

Klatki schodowe

- schody wewnętrzne, szyby windowe oraz ściany klatek schodowych: żelbetowe, częściowo murowane

Dach

- dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną
- wpusty dachowe ogrzewane

B. Standard wykonania budynku oraz lokalu mieszkalnego do indywidualnej aranżacji układu pomieszczeń

Charakter zabudowy

Przedmiotem inwestycji jest „Zirconium House” – kameralny, dwupiętrowy wykończony w wysokim standardzie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym stanowiący pierwszy etap osiedla mieszkaniowego „Cristal Park Residence”.

I. Teren zewnętrzny, otoczenie

Teren zewnętrzny

- dziedziniec wewnętrzny wydzielony ogrodzeniem: stalowym oraz pełnym wykończonym kamieniem przy wejściu od strony drogi wewnętrznej
- wejście na teren wewnętrznego dziedzińca ograniczone dla osób z zewnątrz
- na terenie dziedzińca plac zabaw dla dzieci
- oświetlony
- zagospodarowany z wykorzystaniem małych form architektonicznych tj. pergola, ławki, śmietniki
- zagospodarowany zielenią w postaci ścieżek trawiastych, traw rekreacyjnych, roślin płożących, drzew i krzewów
- ciągi piesze zielone wzmocnione
- chodniki z płyt betonowych prefabrykowanych
- przed wejściami głównymi do budynku wycieraczki systemowe

Ochrona

- inwestycja wyposażona w instalacje monitoringu oraz przystosowana do stałego nadzoru przez pracowników ochrony
- obiekt wyposażony w system videodomofonowy
- kontrola dostępu zapewniona przez elektromagnetyczny brelok zbliżeniowy
- dodatkowy system klucza Master-Key: drzwi wejściowe do budynku, furtki, miejsca odpadów stałych, rowerowni

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 32 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

II. Elewacje

- elewacje frontowe kamienne, częściowo ryflowane od strony ulicy Białej Konieczyny i placu miejskiego
- elewacje od strony dziedzińca wykonane w technologii tradycyjnej (metoda „lekka mokra”)
- elewacje w gładzi okiennych oraz w podcieniach i sufitach balkonów i tarasów wykończone płytami pokrytymi naturalnym fornirem drewnianym

III. Hole, klatki schodowe, korytarze

Wykończenie posadzek

- posadzki holi na parterze wykończone płytami kamiennymi
- posadzki na klatkach schodowych oraz korytarzach wykończone płytami gresowymi
- wycieraczki systemowe przed wejściem do każdego z lokali mieszkalnych

Wykończenie ścian i sufitów

- ściany holi wykończone materiałami o wysokiej jakości m.in. płyty kamienne, płyty pokryte naturalnym fornirem drewnianym, lustra, tapety
- oświetlenie LED oraz punktowo zwieszane
- sufity spoczników głównych klatek schodowych wykończone płytami pokrytymi naturalnym fornirem drewnianym
- sufity korytarzy tynkowane i malowane farbami wewnętrznymi
- ściany klatek schodowych i korytarzy wykończone płytami lakierowanymi MDF i wysokiej jakości tapetą

Drzwi wejściowe do budynku

- ślusarka aluminiowo-szklana wyposażona w zamek otwierany za pomocą videodomofonu i samozamykacza, przy drzwiach wejściowych do budynku panele videodomofonowe

Balustrady i pochwyt wewnętrzne

- pochwyt ze stali nierdzewnej
- balustrady szklane bez słupków stalowych

Windy

- windy osobowe, dostępne z poziomu garażu, obsługujące wszystkie poziomy budynku
- drzwi kabinowe i fronty kabiny ze stali nierdzewnej szczotkowanej
- posadzka w windach zgodna z materiałem klatek schodowych

IV. Lokale mieszkalne

Wysokość pomieszczeń

- w świetle (licząc od posadzki betonowej do wykończonego tynkiem stropu) min. 2,95 m

Drzwi

- drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych – antywłamaniowe klasy C lub RC3 o podwyższonej izolacyjności akustycznej min. $R_{amin} = 39dB$, o szerokości 90cm i wysokości 220cm w świetle ościeżnicy, wykończone naturalnym fornirem drewnianym, wyposażone w zamek i wizjer
- drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych we własnym zakresie Klienta – otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych według indywidualnej aranżacji Klienta

Stolarka okienna

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	___.__	Strona 33 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- okna i drzwi balkonowe z drewna egzotycznego meranti z nawiewnikami okiennymi, szklone zestawem dwukomorowym o przenikalności cieplnej okien max. $U_w=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ oraz izolacyjności akustycznej okien min. $R_{a2\text{min}}= 27\text{dB}$ od strony dziedzińca oraz min. $R_{a2\text{min}}= 34\text{dB}$ od strony ulicy Białej Koniczyny i placu miejskiego
- nawiewniki okienne z wkładem filtracyjnym antysmogowym o wysokich parametrach filtracji zatrzymujących do 85% cząstek pyłu zawieszonego PM10 i do 30% cząstek pyłu PM2.5

Wykończenie ścian i sufitów

- ściany wewnętrzne oddzielające poszczególne lokale mieszalne - murowane, fragmentami betonowe
- ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych murowane, fragmentami betonowe
- ściany i strop studia wykończone tynkiem gipsowym kat. III i dwukrotnie malowane na kolor biały
- ściany i strop pomieszczenia mokrego (tj. łazienk) wykończone tynkiem cementowo-wapiennym kat. III układanym mechanicznie na ostro, niemalowane

Wykończenie posadzek

- szlichta cementowa w całym mieszkaniu wykonana na jednym poziomie, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta

Balkony/tarasy/ogródki

- balustrady szklane bez słupków stalowych z pochwytem ze stali nierdzewnej
- posadzki na tarasach/balkonach wykończone deskami kompozytowymi
- przegrody między balkonami wykonane ze szkła bezpiecznego, nieprzeziernego na całą szerokość balkonu i wysokość kondygnacji

Instalacja wentylacji

- w lokalach mieszkalnych wentylacja mechaniczna wyciągowa
- nawiew powietrza zapewniony poprzez nawiewniki okienne z wkładem filtracyjnym antysmogowym o wysokich parametrach filtracji zatrzymujących do 85% cząstek pyłu zawieszonego PM10 i do 30% cząstek pyłu PM2.5
- w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu

Instalacja klimatyzacji

- zagwarantowana możliwość montażu na dachu budynku jednej jednostki zewnętrznej klimatyzatora (w każdym lokalu przewidziano oddzielny przepust $\varnothing 100$ celem podłączenia jednostki zewnętrznej z jednostkami wewnętrznymi), zakup i montaż jednostek klimatyzacyjnych - wewnętrznej i zewnętrznej po stronie Kupującego

Instalacja centralnego ogrzewania

- w studiu grzejniki kanałowe (podłogowe) i płytowe,
- w pomieszczeniu mokrym grzejnik rurowy drabinkowy
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Instalacja ciepłej i zimnej wody

- instalacje rozprowadzone pod szlichtą, podejścia do przyborów prowadzone po ścianie (pod baterie sztorcowe)
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Instalacja kanalizacji sanitarnej

- podejście główne dla lokalu wyprowadzone ze ściany szachtu instalacyjnego przy podłodze
- instalacja: rury z tworzyw sztucznych

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 34 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

Instalacja elektryczna wewnętrzna

- instalacja jednofazowa 230V oświetlenia i gniazdek wtyczkowych z osprzętem elektrycznym
- instalacja oświetleniowa bez opraw oświetleniowych
- w studiu zasilanie do kuchenki elektrycznej trójfazowe 400V zakończone puszką przyłączeniową (odrębnie zabezpieczone w Tablicy Mieszkaniowej)
- przewody elektryczne w mieszkaniu prowadzone podtynkowo, kable miedziane
- w tablicach mieszkaniowych zainstalowane wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe oraz główny rozłącznik

Instalacje teletechniczne

- orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego/skrzynki teletechnicznej
- rozmieszczenie gniazd RTV/SAT – jedno gniazdo
- rozmieszczenie gniazd internetowych/telefonicznych – jedno gniazdo
- instalacja videodomofonowa, w każdym lokalu mieszkalnym [wyświetlacz kolorowy, min. 3,7 cala przekątna]

Indywidualne liczniki zużycia poszczególnych mediów zlokalizowane w szachtach instalacyjnych poza obrębem mieszkania na klatkach schodowych.

V. Komórki lokatorskie

- zlokalizowane na poziomie garażu
- wydzielone przegrodami murowanymi lub betonowymi z fragmentem ażurowym od wysokości nadproża
- oświetlone

VI. Poziom garażowy

- brama garażowa segmentowa, sterowana radiowo za pomocą pilota
- posadzka w pomieszczeniach technicznych zmywalna
- powierzchnia garażu zabezpieczona powłokowo
- instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej

VII. Infrastruktura zewnętrzna

- miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane w budynku – pomieszczenie wentylowane, oświetlone
- woda z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29KDD
- kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29KDD
- zasilanie w energię elektryczną ze stacji trafo zlokalizowanej w poziomie garażu, zasilonej z sieci energetycznej w ulicy Białej Koniczyny
- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 5KDL
- sieć telekomunikacyjna zlokalizowana w drodze oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako 29KDD
- odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji za pomocą kanalizacji deszczowej wraz z systemem rozsączania, dodatkowo przewidziano przelew awaryjny odprowadzający wody opadowe w

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 35 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

drodze 13 KDW i 12 KDW do zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie działki ew. nr 29/87 stanowiącej własność spółki Park Development Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Town spółka komandytowa

VIII. Konstrukcja budynku, technologia

Konstrukcja budynku

- fundamenty żelbetowe monolityczne
- ściany betonowe lub murowane
- stropy: płyty żelbetowe monolityczne oparte na słupach oraz częściowo ścianach

Ściany zewnętrzne

- ściany nośne: żelbetowe, monolityczne, częściowo murowane
- ściany osłonowe: murowane, częściowo żelbetowe monolityczne

Klatki schodowe

- schody wewnętrzne, szyby windowe oraz ściany klatek schodowych: żelbetowe, częściowo murowane

Dach

- dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną
- wpusty dachowe ogrzewane

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 36 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdującego się w Budynku w Klatce **1** zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Balkonu znajdującego się przy Lokalu o powierzchni ___ m².
3. Pomieszczenia Gospodarczego nr ___ o powierzchni ___ m² znajdującego się na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”.
4. Miejsca Postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku zwanego dalej „**Miejscem Postojowym**”.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	___	Strona 37 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

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*) lub w standardzie wykończenia mieszkania (*zał. nr 2 do Umowy*).
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.
4. W przypadku gdy Kupujący zdecyduje się na wprowadzenie wyżej wymienionych zmian lokatorskich, powinien złożyć do Działu Sprzedaży komplet poniższych dokumentów :
 - a. zapytanie o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich obejmujący swym zakresem szczegółowy opis robót zamiennych wraz z czytelnym rysunkiem planowanych zmian, naniesiony na rzucie mieszkania,
 - b. wypełnioną i podpisaną Tabelę Cen Zmian Lokatorskich, która jest przekazywana przez Dział Sprzedaży,
Komplet dokumentów powinien zostać dostarczony do Działu Sprzedaży nie później niż **do dnia 1 lutego 2019 roku**.
5. Po upływie terminu określonego w punkcie 4 zgłoszenia o zmiany lokatorskie nie będą przyjmowane albo pozostaną bez rozpatrzenia, a lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem wykonawczym.
6. Wszelkie proponowane zmiany lokatorskie, zleczone dodatkowe prace, określone w zapytaniu o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich, złożonym w Dziale Sprzedaży Wykonawcy, zostaną przekazane kierownikowi projektu Wykonawcy, który:
 - a. Dokonana wstępnej analizy i wyda opinię o możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich (dalej: „Opinia”),

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.___.2018	__-__	Strona 38 z 39

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Cristal Park Residence – Zirconium House	CPR 1/2018	04.10.2018

- b. I jednocześnie przekaże do Generalnego Wykonawcy wnioski o wstrzymanie robót budowlanych w lokalu
7. Wydana przez kierownika projektu Wykonawcy Opinia zostanie przekazana Kupującemu przez Dział Sprzedaży Wykonawcy w terminie 5 dni roboczych od daty złożenia zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich do Działu Sprzedaży Wykonawcy
 8. W przypadku akceptacji przez Kupującego Opinii, Kupujący przekaże do Działu Sprzedaży Wykonawcy w terminie 2 dni roboczych od daty przekazania Opinii:
 - a. wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich
 - b. potwierdzenie wpłaty kwoty w wysokości 400 zł na konto wskazane przez Dział Sprzedaży na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi
 9. Kupujący po zapoznaniu się z Opinią ma możliwość dokonania korekty wprowadzanych zmian lokatorskich, po przez złożenie do Działu Sprzedaży ponownego zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a lub całkowitej rezygnacji z wprowadzenia zmian lokatorskich
 10. Złożony przez Kupującego w Dziale Sprzedaży Wykonawcy wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich zostanie przekazany kierownikowi projektu Wykonawcy, który przekazuje następnie wnioski do:
 - a. Biura Projektowego celem: weryfikacji możliwości wprowadzenia zmian lokatorskich oraz ewentualnej wyceny dokumentacji zamiennej w zakresie wnioskowanych zmian lokatorskich
 - b. Generalnego Wykonawcy celem dokonania wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich
 11. Biuro Projektowe przedstawia informacje, czy zmiany są możliwe oraz dokonuje wyceny dokumentacji zamiennej a Generalny Wykonawca dokonuje wyceny robót budowlanych zmian lokatorskich. Wszelkie istotne zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego pozwoleniem na budowę są dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. W przypadku, gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, Kupujący ma prawo odmówić wprowadzenia zmian lokatorskich. Wycena dokumentacji zamiennej, wycena robót budowlanych zmian lokatorskich oraz ewentualne koszty sporządzenia projektu budowlanego zamiennego, w przypadku gdy zmiany lokatorskie będą wymagały uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę zwane są dalej „Wyceną Zmian Lokatorskich”
 12. Kupujący w terminie 9 dni roboczych od daty złożenia wniosku o wprowadzenie zmian lokatorskich uzyska od Działu Sprzedaży Wykonawcy informację o powyższych Wycenach Zmian Lokatorskich.
 13. Kupujący jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od daty uzyskania Wycen Zmian Lokatorskich podjąć decyzję o ich realizacji i zawrzeć Umowę o Zmiany Lokatorskie, w której zostaną ustalone szczegóły.
 14. Kupujący po uzyskaniu Wycen Zmian Lokatorskich ma możliwość dokonania korekty wprowadzonych zmian lokatorskich, poprzez złożenie do Działu Sprzedaży zapytania o możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich o którym mowa w pkt. 4a.
 15. W przypadku, gdy Kupujący nie zawrze Umowy o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b nie podlega zwrotowi.
 16. W przypadku, gdy Kupujący zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, wpłacona przez Kupującego kwota na poczet wykonania przez Biuro Projektowe konsultacji związanych ze zmianami lokatorskimi, o której mowa w punkcie 8b zostanie uwzględniona w Wycenie Zmian Lokatorskich.
 17. Jeżeli Kupujący zaakceptuje Wycenę Zmian Lokatorskich i tym samym zawrze Umowę o Zmiany Lokatorskie, to projekt i wykończenie Lokalu Mieszkalnego będą zgodne ze specyfikacjami takich zmian, a wartość Umowy ulegnie zmianie o kwotę Wyceny Zmian Lokatorskich i zostanie określona w Aneksie do Umowy.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	__-__-2018	__-__	Strona 39 z 39