

AKT NOTARIALNY

Dnia **dwadzieścia szóstego roku (-2026)** przede mną ,
notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy stawili
się:-----

1 , PESEL: , adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1, legitymujący się
polskim dowodem osobistym , działający **w imieniu spółki pod firmą APM Augustówka spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-716 Warszawa, ulica
Bartycka 85 lok. U1), NIP: 521-38-59-393, REGON: 382785380, wpisanej do rejestru przedsiębiorców
prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem **KRS: 0000775752** - jako Pełnomocnik uprawniony do
samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym za
numerem Repertorium A 517/2026 sporządzonym dnia 14 stycznia 2026 roku przez Karola Bryla
notariusza w Warszawie,-----

2. -----

3. -----

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

APM Augustówka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana
jest w niniejszej umowie „**Deweloperem**”, a wymieniony pod pkt 2 i 3 zwany jest „**Nabywcą**”. Deweloper
i Nabywca zwani są łącznie „**Stronami**”, a indywidualnie „**Stroną**”. -----

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

Umowa deweloperska objęta niniejszym aktem notarialnym (zwana dalej „**Umową**”)
zawierana jest zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego
lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695)
(zwana dalej „**Ustawą**”). Zgodnie z art. 35 ust. 2 Ustawy w treści 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 jego załącznikach w czasie pomiędzy
doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy.
Nabywca wyraża zgodę na włączenie zmian do treści Umowy.-----

Strony oświadczają, że:-----

Umowa dotyczy:-----

- Lokalu Mieszkalnego** usytuowanego na piętrze **0** w Budynku **A** oznaczonego numerem __ o
powierzchni użytkowej __ m², i przy którym będzie się znajdował **Balkon** o powierzchni __ m², ---
- prawa do wyłącznego korzystania z **Komórki Lokatorskiej** o powierzchni __ m² oznaczonej
numerem __, która będzie się znajdować w Budynku na poziomie **0**, -----
- prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego** oznaczonego numerem __, które
będzie się znajdować w garażu podziemnym na poziomie **(-1)** w Budynku **A**, -----
zwanym dalej łącznie „**Przedmiotem Umowy**”. -----

Cena Całkowita płatna na podstawie Umowy łącznie wynosi __ zł (słownie: __złotych) **brutto** i składa
się z następujących elementów: -----

1. Cena Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:					
m ² x	=	0,00 zł	+	8% VAT (0,00 zł)	= 0,00 zł
Słownie złotych:					
2. Cena prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej nr ____ w Budynku:					
m ² x	=	0,00 zł	+	8% VAT (0,00 zł)	= 0,00 zł
Słownie złotych:					
3. Cena prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego nr ____ w garażu w Budynku :					
			+	8% VAT (0,00 zł)	= 0,00 zł
Słownie złotych:					
RAZEM:					0,00 zł

UMOWA DEWELOPERSKA

PREAMBUŁA

- I. Deweloper oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie, dzielnicy Mokotów, o łącznej powierzchni 1,2366 ha, stanowiących: -----
- działkę ewidencyjną numer 35/1 z obrębu 1-05-21, położoną przy ul. Kostrzyńskiej 8, Kostrzyńskiej 8A, Kostrzyńskiej 8B, Kostrzyńskiej 8C, o powierzchni 0,9635 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA2M/00510984/0** (zwaną dalej „**Nieruchomością 1**”), oraz
 - działkę ewidencyjną numer 36/4 z obrębu 1-05-21, położoną przy ul. Kostrzyńskiej 8 i Kostrzyńskiej 8A, o powierzchni 0,2731 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA2M/00093030/8** (zwaną dalej „**Nieruchomością 2**”; Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane są dalej łącznie „**Nieruchomością**”).-----
- Deweloper oświadcza, że w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1: -----
- w dziale I-O wpisana jest wyżej wymieniona działka ewidencyjna nr 35/1, oznaczona w sposobie korzystania jako „Br” – grunty rolne zabudowane, a nadto ujawniono wzmiankę DZ.KW./WA2M/52799/25/1 o wniosku w sprawie sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości, złożonego przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, -----
 - w dziale I-Sp wpisano okres użytkowania wieczystego działki do dnia 31 października 2088 roku, -----
 - w dziale II własność wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa, zaś Deweloper wpisany jest jako użytkownik wieczysty na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 stycznia 2021 roku udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 438/2021, -----
 - w dziale III nie zamieszczono żadnych wpisów, -----
 - w dziale IV brak jest wpisów, zamieszczono natomiast wzmiankę DZ.KW./WA2M/56996/25/1 o wniosku złożonym przez Alior Bank S.A. w sprawie wpisu hipoteki umownej łącznej na rzecz Alior Banku S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 137.068.160,00 zł ustanowionej na zabezpieczenie kapitału kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych należności ubocznych w postaci opłat i prowizji wynikających z Umów kredytowych nr RZX2509165690A o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, nr RZX2509165690B o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym, nr RZX2509165690C o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, nr RZX2509165690D o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym zawartych w dniu 30 września 2025 r. , -
 - w żadnym dziale nie zamieszczono innych wzmianek niż wyżej opisane.-----
- Deweloper oświadcza dalej, że w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2: -----

1) w dziale I-O wpisana jest wyżej wymieniona działka ewidencyjna nr 36/4, oznaczona w sposobie korzystania jako „Br” – grunty rolne zabudowane, a nadto ujawniono wzmiankę DZ.KW./WA2M/52800/25/1 o wniosku w sprawie sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości, złożonego przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, -----

2) w dziale I-Sp wpisano okres użytkowania wieczystego działki do dnia 31 października 2088 roku, -----

3) w dziale II własność wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa, zaś Deweloper wpisany jest jako użytkownik wieczysty na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 stycznia 2021 roku udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 438/2021 oraz umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2021 roku udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 3452/2021, -----

4) w dziale III wpisano nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, -----

5) w dziale IV brak jest wpisów, zamieszczono natomiast wzmiankę DZ.KW./WA2M/56996/25/1 o wniosku złożonym przez Alior Bank S.A. w sprawie wpisu hipoteki umownej łącznej na rzecz Alior Banku S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 137.068.160,00 zł ustanowionej na zabezpieczenie kapitału kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych należności ubocznych w postaci opłat i prowizji wynikających z Umów kredytowych nr RZX2509165690A o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, nr RZX2509165690B o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym, nr RZX2509165690C o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, nr RZX2509165690D o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym zawartych w dniu 30 września 2025 r. , -----

6) w żadnym dziale nie zamieszczono innych wzmianek niż wyżej opisane. -----

Deweloper oświadcza, że zamierza doprowadzić do przyłączenia Nieruchomości 1 do księgi wieczystej nr WA2M/00093030/8 prowadzonej dla Nieruchomości 2, w wyniku czego wyłącznie ta księga wieczysta prowadzona będzie dla Nieruchomości. -----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z odpisów wymienionych powyżej ksiąg wieczystych. -----

- II. Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IX/162/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I – w rejonie ul. Antoniewskiej, który to plan przewiduje dla terenu, na którym położona jest Nieruchomość, oznaczonego tamże jako „5 MN/MW/U”, przeznaczenie na zabudowę jedno i wielorodzinną z usługami, a dla niewielkich fragmentów położonych przy granicach Nieruchomości przeznaczenie pod drogi publiczne określone w planie miejscowym symbolami: 21 KD-L (ul. W. Wróblewskiego), 58 KD-D (ul. Biechowska) i 56 KD-D (ul. Kostrzyńska). -----
- III. Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości Przedsięwzięcie Deweloperskie (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), w ramach którego zrealizowane zostaną Zadanie Inwestycyjne 1 (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej) oraz Zadanie Inwestycyjne 2 (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej). Nabywca jest zainteresowany nabyciem Lokalu Mieszkalnego wraz prawami z nim związanymi (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), który zrealizowany zostanie w ramach Zadania Inwestycyjnego 1. -----
- IV. W celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję nr **73/AM/MOK/PB/2024** wydaną w dniu **26 marca 2024 roku** przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy udzielającą pozwolenia na rozbiórkę oraz zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków na działkach ewidencyjnych o

numerach 35/1 oraz 36/4 z obrębu 1-05-21 przy ul. Kostrzyńskiej/Biechowskiej/Wróblewskiego, dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.-----

- V. Deweloper oświadcza ponadto, że na dzień zawarcia Umowy dokumentowanej tym aktem:-----
- a) prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nie są obciążone: żadnymi długami i należnościami, do których mają zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podatkowych, jak również nie występują w stosunku do nich jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu;
 - b) Przedmiot Umowy nie jest przedmiotem żadnych umów rezerwacyjnych, deweloperskich, przedwstępnych bądź zobowiązujących zawartych przez Dewelopera z osobami trzecimi;
 - c) w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie sądowe bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające, które mogłoby mieć negatywny wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, w tym w szczególności postępowanie dotyczące przysługującego Deweloperowi prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, ani też postępowanie dotyczące posiadania Nieruchomości; -----
 - d) nie toczą się żadne spory z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi bądź posiadaczami nieruchomości sąsiednich lub przyległych do Nieruchomości, które dotyczyłyby granic, immisji bądź dostępu do Nieruchomości; -----
 - e) Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym, ani na terenie objętym procesem rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 485), określonymi w Uchwale Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2022 roku, poz. 2227);-----
 - f) zawarcie niniejszej Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich;-----
 - g) wszelkie zawarte w niniejszej Umowie informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Zadania Inwestycyjnego 1 są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w jego załącznikach. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa, są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, a prospekt informacyjny zawiera wszelkie informacje określone we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.-----
- VI. Nabywca oświadcza, że: (i) niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej zawarciem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, (ii) jest ona kompletna, (iii) Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, (iv) treść Umowy jest dla Nabywcy zrozumiała, (v) wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i że (vi) akceptuje jej treść bez zastrzeżeń. -----
- VII. Nabywca oświadcza, że doręczono mu w dniu podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku (w formie papierowej), który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: (i) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, (ii) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, (iii) decyzją o warunkach zabudowy Nieruchomości opisaną w punkcie IV preambuły oraz pozwoleniem na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanym w punkcie V preambuły, (iv) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata/sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku obrotowego oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej za dwa ostatnie lata, (v) projektem budowlanym, (vi) zobowiązaniem Banku do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, w lokalu Dewelopera – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-17:00, zgodnie z Ustawą. -----
- VIII. Deweloper oświadcza, iż zapewnia środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony na zasadach opisanych w artykule 11 Umowy. -----

- IX. Strony oświadczają, że zawarcie Umowy zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 ust. 2 Ustawy, która zawarta została w dniu _____ i w wykonaniu której Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości _____

W związku z powyższym Strony zawierają Umowę o następującej treści: -----

ARTYKUŁ 1

DEFINICJE

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

- 1.1 „**Bank**” oznacza Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS nr 0000305178. -----
- 1.2 „**Budynek**” oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na Nieruchomościach i oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy literą „A”, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny. -----
- 1.3 „**Budynki**” oznaczają cztery budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, które zrealizowane zostaną na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym dwa budynki realizowane w ramach Zadania Inwestycyjnego 1, oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy literami „A” i „B”. -----
- 1.4 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy. -----
- 1.5 „**Decyzje**” oznacza łącznie: -----
 - a) ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję nr 73/AM/MOK/PB/2024 wydaną w dniu 26 marca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy udzielającą pozwolenia na rozbiórkę oraz zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków na działkach ewidencyjnych o numerach 35/1 oraz 36/4 z obrębu 1-05-21 przy ul. Kostrzyńskiej/Biechowskiej/Wróblewskiego, dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, wydaną na wniosek Dewelopera opisaną w pkt IV preambuły; -----
 - b) ewentualne inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na budowę w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego . -----
- 1.6 „**Dokumentacja**” oznacza ostateczne w administracyjnym toku instancji pozwolenia na użytkowanie Budynków, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego, wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, wypis z kartoteki budynków dla Budynku, wypis i wyrys z rejestru gruntów dla Nieruchomości, świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego oraz zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności. -----
- 1.7 „**Przedsięwzięcie Deweloperskie**” oznacza przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Augustówka Residence” polegające na realizacji Zadania Inwestycyjnego 1 oraz Zadania Inwestycyjnego 2 zgodnie z Decyzjami. -----
- 1.8 „**Lokal Mieszkalny**” oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 Ustawy o własności lokali usytuowany w Budynku, którego opis wraz ze standardem wykończenia zawarte zostały w **Załącznikach nr 2 i 3** do niniejszej Umowy. -----
- 1.9 „**Garaż**” oznacza garaż podziemny wielostanowiskowy położony na poziomie (-1) Budynku, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej. -----
- 1.10 „**Miejsce Postojowe**” oznacza wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej miejsce postojowe znajdujące się w Garażu o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 1.11 „**Komórka Lokatorska**” oznacza komórkę lokatorską znajdującą się w Garażu, stanowiącą część Nieruchomości Wspólnej, o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczoną na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy. -----
- 1.12 „**Nieruchomość**” oznacza łącznie nieruchomości gruntowe opisane w punkcie I preambuły niniejszej Umowy, których Deweloper jest użytkownikiem wieczystym. -----

- 1.13 „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza Nieruchomość oraz części Budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym m.in. Garaż.-----
- 1.14 „**Odbiór Techniczny**” oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem określonym w Załącznikach nr 2 i nr 3 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych wad, o którym mowa w art. 41 Ustawy.-----
- 1.15 „**Powierzchnia Użytkowa**” oznacza powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego, której pomiar zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO-9836:1997, na zasadach określonych w artykule 4.3. Umowy.-----
- 1.16 „**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 o własności lokali. -----
- 1.17 „**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**” lub „**OMRP**” oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w artykule 11.4 Umowy.-----
- 1.18 „**Taras**” oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, loggię, powierzchnię zieleni urządzonej na dachu albo ogródek do wyłącznego korzystania, przylegający do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.19 „**Przedmiot Umowy**” – oznacza łącznie Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe i Komórkę Lokatorską wraz z Prawami Związanymi, które są przedmiotem niniejszej Umowy.-----
- 1.20 „**Umowa**” oznacza dokumentowaną niniejszym aktem notarialnym umowę deweloperską dotyczącą zobowiązania Dewelopera do wybudowania Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę wraz z Prawami Związanymi oraz zobowiązania Nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet nabycia tego prawa.-----
- 1.21 „**Umowa Przenosząca**” oznacza akt notarialny dokumentujący umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę.-----
- 1.22 „**Umowa OMRP**” oznacza Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr MRP/056/12/2025 z dnia **16 grudnia 2025** roku, zawartą przez Dewelopera z Bankiem. -----
- 1.23 „**Ustawa o własności lokali**” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).-----
- 1.24 „**Ustawa**” oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695).-----
- 1.25 „**Wydanie Lokalu**” oznacza przekazanie Nabywcy Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 6 Umowy.-----
- 1.26 „**Zadanie Inwestycyjne 1**” oznacza realizację na Nieruchomości, zgodnie z Decyzjami, Budynków oznaczonych na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy literami „A” i „B”.
- 1.27 „**Zadanie Inwestycyjne 2**” oznacza realizację na Nieruchomości, zgodnie z Decyzjami, Budynków oznaczonych na planie stanowiącym **Załącznik nr 7** do Umowy literami „C” i „D”.---

ARTYKUŁ 2

PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Deweloper zobowiązuje się do zrealizowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Zadania Inwestycyjnego 1, to jest między innymi do wybudowania na Nieruchomości Budynku „**A**”, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Garaż.-----
- 2.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przenoszącej, na mocy której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i przeniesie własność Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, innych niż te przewidziane w Umowie, lub co do których Nabywca wyraził odrębną zgodę poza Umową, a

Nabywca nabędzie od Dewelopera Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w artykule 10.1. Umowy. -----

2.3. Strony postanawiają, że Umowa Przenosząca obejmować będzie również przystąpienie przez Nabywcę do umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej (*quoad usum*) (zwanej dalej „**Umową o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej**”), zgodnie z którą:-----

- a) Nabywca oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego usytuowanego w Garażu, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych usytuowanych w Garażu będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynkach, przy czym (i) na sufitach lub ścianach Garażu mogą być usytuowane urządzenie służące do obsługi Budynków, które nie będą uniemożliwiać lub nadmiernie utrudniać korzystania z miejsc postojowych przez właścicieli lokali, a nadto (ii) Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych miejsc postojowych przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży;-----
- b) Nabywca oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych komórek lokatorskich usytuowanych w Budynkach będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynkach, przy czym: (i) na sufitach lub ścianach komórek lokatorskich mogą być usytuowane urządzenie służące do obsługi Budynków, które nie będą uniemożliwiać lub nadmiernie utrudniać korzystania z komórek przez właścicieli lokali, a nadto (ii) Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych komórek lokatorskich przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży;-----
- c) wyłącznie uprawnionymi do korzystania z tarasów, balkonów, loggii oraz ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej będą każdorazowi właściciele lokali, do których to lokali będą one przylegać. -----

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

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

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

2.5. Deweloper oświadcza, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Deweloper uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Zadania Inwestycyjnego 1 lub Zadania Inwestycyjnego 2, z zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, ani też pogorszenia standardu Lokalu Mieszkalnego, Garażu lub Budynku, określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. -----

2.6. Nabywca wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Dewelopera ostatniego z lokali realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub przypisania prawa do wyłącznego korzystania z ostatniego miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej, do których zbycia Deweloper ma prawo, Deweloper miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni niesprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Garażu. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, jak również nie mogą ograniczać dojazdu oraz dostępu do Miejsca Postojowego lub Komórki Lokatorskiej oraz swobodnego z nich korzystania przez Nabywcę.-----

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

- 2.8. Deweloper udostępni Nabywcy na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Dewelopera kopie dokumentów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu na nabycie Przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). -----
- 2.9. Odpowiedzialność Nabywcy z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Dewelopera jest solidarna. -----

ARTYKUŁ 3

REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

- 3.1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane przy realizacji Zadania Inwestycyjnego 1 zostały rozpoczęte w dniu **14 lipca 2025 roku**, a zakończone zostaną do dnia **29 lutego 2028 roku**, co oznacza, że do tego dnia w dzienniku budowy zostanie dokonany wpis informujący o zakończeniu robót budowlanych. Deweloper oświadcza, że do dnia **31 marca 2028 roku** Zadanie Inwestycyjne 1 będzie objęte ostateczną i prawomocną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwy organ administracji publicznej („**Data Zakończenia**”). -----
- 3.2. Deweloper oświadcza, że dojazd i dojazd do Nieruchomości Wspólnej od drogi publicznej zapewnione będzie przez zjazd do Nieruchomości z ulicy Kostrzyńskiej, co oznaczone jest na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy. -----
- 3.3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z koncepcją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Zadania Inwestycyjnego 1 oraz Zadania Inwestycyjnego 2, w tym z projektem i położeniem Budynku, w ramach którego zostanie zrealizowany Lokal Mieszkalny, sąsiedztwem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, jego funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, a także, że parametry te akceptuje. -----
- 3.4. Deweloper informuje, że Nieruchomość może zostać obciążona służebnościami i prawem użytkowania, również nieodpłatnymi, w szczególności służebnościami gruntowymi polegającymi na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej przez Nieruchomość lub odpowiednimi służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej w celu zapewnienia doprowadzenia i dostaw mediów do instalacji w Przedsięwzięciu Deweloperskim (elektrycznej, ścieków sanitarnych, energii cieplnej, bieżącej wody, telekomunikacyjnej itd.) lub innymi prawami, umożliwiającymi przeprowadzenie i zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym doprowadzenie i dostawę mediów do Nieruchomości w celu: (i) zapewnienia podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynkach bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, wodomierzem, rozdzielnią elektryczną, kablami oraz rurami, pomieszczeń teletechnicznych oraz trafostacji) oraz (ii) w celu umożliwienia świadczenia przez nich usług, w tym m.in. prowadzenia napraw, konserwacji oraz kontroli infrastruktury technicznej, mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynków na terenie Nieruchomości. W powyższym zakresie osobie uprawnionej będzie przysługiwało prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11) w związku z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1222). Nabywca wyraża zgodę na obciążenia Nieruchomości opisane w niniejszym artykule. -----
- 3.5. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że: -----
- a) na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Dewelopera (do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów), na przykład: sieć i przyłącze sieci cieplnej, sieć i przyłącze energii elektrycznej oraz sieć telekomunikacyjna; -----
 - b) na Nieruchomości będzie w przyszłości realizowane Zadanie Inwestycyjne 2, oznaczone na **Załączniku nr 7** do Umowy; -----
 - c) granice Nieruchomości 1 od strony ul. Biechowskiej leżą częściowo w liniach rozgraniczających tej ulicy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IX/162/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I – w rejonie ul. Antoniewskiej, wobec czego w przypadku realizacji w przyszłości przebudowy ulicy Biechowskiej zgodnie z zapisami planu miejscowego części Nieruchomości 1 mogą

podlegać wywłaszczeniu lub wykupowi pod tę ulicę, przy czym łączna powierzchnia części Nieruchomości 1 leżących w liniach rozgraniczających tej ulicy nie przekracza 30 (trzydziestu) metrów kwadratowych; -----

- 3.6. Deweloper oświadcza, że: -----
- a) finansuje realizację Zadania Inwestycyjnego 1 m.in. ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych Deweloperowi przez Bank na podstawie Umów Kredytowych: (i) nr **RZX2509165690A** o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz (ii) nr **RZX2509165690B** o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym zawartych w dniu **30 września 2025** r. pomiędzy Deweloperem i Bankiem (zwanym dalej łącznie „**Umową Kredytową 1**”); -----
 - b) zamierza finansować realizację Zadania Inwestycyjnego 2 m.in. ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych Deweloperowi przez Bank na podstawie Umów Kredytowych: (i) nr RZX2509165690C o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz (ii) nr RZX2509165690D o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym zawartych w dniu **30 września 2025** r. pomiędzy Deweloperem i Bankiem (zwanym dalej łącznie „**Umową Kredytową 2**”); -----
 - c) w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Dewelopera z tytułu Umowy Kredytowej 1 oraz Umowy Kredytowej 2, Deweloper ustanowił na rzecz Banku hipotekę umowną łączną do kwoty 137.068.160,00 zł (słownie: sto trzydzieści siedem milionów sześćdziesiąt osiem tysięcy sto sześćdziesiąt złotych) na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 oraz na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 2 (zwaną dalej „**Hipoteką**”); -----
 - d) Bank w dniu 9 stycznia 2026 roku złożył oświadczenie, w którym zobowiązał się do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, które stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszej Umowy. -----
- 3.7. Deweloper zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z Prawami Związanymi, zgodnie z postanowieniami Umowy, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Nabywcę pełnej wpłaty Ceny Całkowitej, o ile Cena Całkowita wpłynie na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy wskazany w artykule 11.5. Umowy. -----
- 3.8. W przypadku niewykreślenia Hipoteki w terminie określonym w artykule 3.7. Umowy lub niezłożenia w tym terminie przez Dewelopera we właściwym sądzie należycie opłaconego i prawidłowo sporządzonego wniosku o wykreślenie Hipoteki, Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcy – nie później niż przy zawarciu Umowy Przenoszącej - zgodę Banku na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez żadnych obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Nabywcę pełnej wpłaty Ceny Całkowitej na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy wskazany w artykule 11.5. Umowy. -----
- 3.9. Nabywca wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych zgód Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz ze wszystkimi zmianami zostały przekazane Bankowi. -----
- 3.10. Deweloper oświadcza, że w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości ujawnione będą roszczenia dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a z dniem zawarcia Umowy Przenoszącej obowiązek ponoszenia tych opłat przejdzie na Nabywcę, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

ARTYKUŁ 4

STANDARD WYKOŃCZENIA

- 4.1. Położenie i rozkład Przedmiotu Umowy określone zostały w Załączniku nr 2 do Umowy. -----

- 4.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 3 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 3 do Umowy, jako standard wykończenia. -----
- 4.3. Deweloper informuje, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego i projektu wykonawczego, a ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego i Tarasu może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i Tarasu nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997. Powierzchnia użytkowa obliczana będzie w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²). Obliczenie powierzchni użytkowej nastąpi dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów). Do powierzchni użytkowej nie będą wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna, powierzchnie pod ścianami działowymi oraz nisze w elementach zamykających.-----
- 4.4. Nabywca 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. -----

ARTYKUŁ 5

ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. W ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, nie później jednak niż do dnia **30 kwietnia 2028 roku**, Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie lub mailowo o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, wskazując proponowany termin Odbioru Technicznego, przy czym termin ten przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego, nie później jednak niż dnia **30 czerwca 2028 roku**. -----
- 5.2. Nabywca zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem. W przypadku niezgodnienia takiego terminu przez Strony w terminie 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego, o którym mowa w artykule 5.1. Umowy, Odbiór Techniczny dokonany zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w wezwaniu o wyznaczeniu terminu Odbioru Technicznego przesłanym Nabywcy na piśmie. -----
- 5.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawi się do Odbioru Technicznego, którego termin ustalony został zgodnie z artykułem 5.1. lub 5.2. Umowy, Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego i poinformuje o nim Nabywcę pisemnie. W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin Odbioru Technicznego, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2 Umowy. -----
- 5.4. Wyniki Odbioru Technicznego zostaną stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego, w którym Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel może: (i) potwierdzić Odbiór Techniczny Lokalu Mieszkalnego, (ii) zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego, (iii) odmówić dokonania Odbioru Technicznego w przypadku stwierdzenia wady istotnej, przy czym w tym ostatnim przypadku Deweloper zawrze w protokole Odbioru Technicznego oświadczenie o uznaniu wady istotnej albo oświadczenie o odmowie uznania wady istotnej przez Dewelopera. Podpisanie przez Strony protokołu Odbioru Technicznego bez wskazania wad oznaczać będzie potwierdzenie wykonania Lokalu Mieszkalnego zgodnie z Umową, tj. zgodnie ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia określonymi w Załączniku nr 2 i 3 do Umowy – a także, w przypadku zamówienia przez Nabywcę modyfikacji na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy, zgodnie ze specyfikacjami tych modyfikacji potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy. -----
- 5.5. W przypadku zgłoszenia wad w Lokalu Mieszkalnym przez Nabywcę w protokole Odbioru Technicznego, Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcy w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu Odbioru Technicznego oświadczenie na papierze lub innym trwałym nośniku zawierające: (i) informację o uznaniu wad, albo (ii) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Nieprzekazanie Nabywcy oświadczenia, o którym mowa

- w zdaniu poprzedzającym, we wskazanym tam terminie, uważane będzie za uznanie wad w Lokalu Mieszkalnym wskazanych w protokole Odbioru Technicznego. -----
- 5.6. Deweloper usunie uznane wady Lokalu Mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego albo – jeżeli pomimo zachowania należytej staranności nie usunie tych wad w powyższym terminie – usunie je w innym terminie wskazanym Nabywcy wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia wad będzie uwzględniał w szczególności konieczność sprowadzenia niezbędnych części zamiennych oraz warunki atmosferyczne istotne dla wykonania robót zgodnie z właściwą technologią, natomiast nie może on powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
- 5.7. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie artykułu 5.6. powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
- 5.8. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru Technicznego w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru Technicznego, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole Odbioru Technicznego. Odmowa dokonania Odbioru Technicznego na wskazanej podstawie nie ma wpływu na bieg terminu do odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, o którym mowa w artykule 12.2.2 Umowy. -----
- 5.9. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole Odbioru Technicznego, zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.6 - 5.7 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy na podstawie artykułu 12.2.6 Umowy. -----
- 5.10. W przypadku odmowy dokonania Odbioru Technicznego ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin Odbioru Technicznego umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru Technicznego. Do powtórnego Odbioru Technicznego, zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.4 - 5.8 powyżej. -----
- 5.11. Odmowa dokonania Odbioru Technicznego ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru Technicznego wymagać będzie przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego, przy czym Nabywca zobowiązany będzie wystąpić z wnioskiem o wydanie takiej opinii w terminie miesiąca od dnia odmowy dokonania Odbioru Technicznego. W takim przypadku bieg terminu do odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, o którym mowa w artykule 12.2.2 Umowy, ulegnie zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. -----
- 5.12. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w artykule 5.11 powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy na podstawie artykułu 12.2.7 Umowy. W takim przypadku koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążą w całości Dewelopera. Natomiast w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążą w całości Nabywcę. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
- 5.13. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, Nabywca uprawniony będzie do zgłoszenia takiej wady Deweloperowi i w takim przypadku odpowiednie zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.5 - 5.7 powyżej, z tym że bieg terminów, o których mowa w artykułach 5.5 i 5.6 rozpocznie się od dnia zgłoszenia wady. -----
- 5.14. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmiankę o odbiorze przez Nabywcę Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej, w przypadku jeśli te składniki stanowią Przedmiot Umowy. -----

ARTYKUŁ 6

WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż po: -----

- a) wpłaceniu przez Nabywcę pełnej Ceny Całkowitej określonej w harmonogramie wpłat na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, -----
 - b) podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego, -----
 - c) usunięciu wad stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Nabywca wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu Mieszkalnego przed usunięciem przedmiotowych wad. --
- 6.2. W przypadku niezgodnienia terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego przez Strony w terminie 14 dni od spełnienia się ostatniego z warunków określonych w artykule 6.1. Umowy, Wydanie Lokalu Mieszkalnego dokonane zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego przesłanym Nabywcy na piśmie lub za pośrednictwem poczty email. -----
- 6.3. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloper przekaże Nabywcy komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące Przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania Przedmiotu Umowy oraz gwarancje udzielone przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie, przy czym warunkiem wydania kluczy oraz dokumentów będzie uprzednia wpłata przez Nabywcę na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera, kaucji w kwocie 2.000 zł jako zaliczki na poczet Opłaty, o której mowa w artykule 6.9. poniżej, która to kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych i zaliczona na poczet zaliczek związanych z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego oraz Nieruchomości Wspólnej. -----
- 6.4. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu Mieszkalnego. -----
- 6.5. Od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca ma prawo korzystać z Lokalu Mieszkalnego jako posiadacz zależny, w tym prowadzić w nim prace wykończeniowe. -----
- 6.6. Od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu Mieszkalnym, a także za wszelkie szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku lub na terenie Nieruchomości Wspólnej przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi lub przeprowadzką do Lokalu Mieszkalnego, w tym również za usunięcie pozostałości oraz odpadów powstałych w toku prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. -----
- 6.7. Wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie Nieruchomości. -----
- 6.8. Deweloper wskaże Nabywcy miejsce składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym na terenie Nieruchomości, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane w pomieszczeniach stanowiących części wspólne Budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed Budynkiem. Nabywca ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym prac po ich zakończeniu. -----
- 6.9. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia - od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego – opłaty na poczet kosztów eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, Nieruchomości Wspólnej, chodników i dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynków, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynków, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windy, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynków, kosztów działania zarządcy i administratora Budynków oraz kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu Mieszkalnego, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również wydatków na utrzymanie i eksploatację chodników i dróg dojazdowych do Budynków, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Budynków, a od dnia odbioru Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej – w przypadku jeśli te składniki stanowić będą Przedmiot Umowy („Opłata”).-----

- 6.10. Wysokość Opłaty określona zostanie przez Dewelopera na podstawie planu gospodarczego i będzie obowiązywać do czasu podjęcia stosownej uchwały właścicieli lokali w Budynkach, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Dewelopera do czasu ich uchwalenia przez właścicieli lokali w Budynkach nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o standardzie podobnym do Budynków na rynku warszawskim. Udział Nabywcy w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu tą nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali. -----
- 6.11. Nabywca zobowiązany jest wносить Opłatę w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera, z uwzględnieniem postanowień art. 6.3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.-----
- 6.12. Po wyodrębnieniu w Budynkach pierwszego lokalu mieszkalnego, co skutkować będzie powstaniem wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 6 Ustawy o własności lokali („**Wspólnota Mieszkaniowa**”), a także po otrzymaniu od dostawców mediów i usług dla Budynków rachunków za okresy rozliczeniowe obejmujące okres poprzedzający powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, Deweloper zawrze ze Wspólnotą Mieszkaniową porozumienie, na mocy którego dokona rozliczenia końcowego Opłat za okres poprzedzający powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do każdego z lokali w Budynkach, w tym także Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli na dzień powstania Wspólnoty Mieszkaniowej Deweloper dysponować będzie środkami otrzymanymi od właścicieli lokali tytułem Opłat, które nie zostały wykorzystane na pokrycie kosztów mediów i usług dla Budynków w okresie poprzedzającym powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, to Deweloper przekaże takie środki na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej celem zaksięgowania ich przez Wspólnotę Mieszkaniową na indywidualnych subkontach właścicieli lokali w Budynkach, w tym Lokalu Mieszkalnego, służących do rozliczeń Opłat. W ramach porozumienia ze Wspólnotą Mieszkaniową dotyczącego rozliczenia końcowego Opłat Deweloper uprawniony będzie do przeniesienia na Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności Dewelopera względem właścicieli lokali w Budynkach (w przypadku osób, dla których saldo rozliczenia Opłat na dzień poprzedzający powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej byłoby ujemne) oraz długów Dewelopera względem właścicieli lokali w Budynkach (w przypadku osób, dla których saldo rozliczenia Opłat na dzień poprzedzający powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej byłoby dodatnie), na co Nabywca wyraża niniejszym zgodę. -----
- 6.13. Nabywca nie jest uprawniony do: -----
- a) umieszczania w Garażu oraz w innych częściach wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach, tarasach, loggiach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygrozdzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także -----
 - b) malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku, -----
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy Nieruchomości Wspólnej zgodnie z artykułem 8 Umowy.-----

ARTYKUŁ 7

USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

- 7.1. W terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: (i) podpisania przez Strony protokołu Wydania Lokalu Mieszkalnego oraz (ii) uzyskania przez Dewelopera pełnej Dokumentacji, Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości do zawarcia Umowy Przenoszącej.
- 7.2. Zawarcie Umowy Przenoszącej nastąpi najpóźniej do dnia **31 stycznia 2029 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie. W przypadku braku uzgodnienia terminu przez Strony, Umowa Przenosząca zawarta zostanie w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia Dewelopera o gotowości zawarcia Umowy Przenoszącej, przy czym termin zawarcia Umowy Przenoszącej przypadnie nie wcześniej niż na 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy tego zawiadomienia. Zawarcie Umowy Przenoszącej nastąpi w kancelarii notarialnej na terenie Warszawy. -----

- 7.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawia się do zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie ustalonym zgodnie z artykułem 7.2. powyżej, Deweloper wyznaczy kolejny termin zawarcia Umowy Przenoszącej i poinformuje o nim Nabywcę pisemnie. W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin zawarcia Umowy Przenoszącej, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.3. Umowy. -----
- 7.4. Deweloper będzie uprawniony do powstrzymania się od zawarcia Umowy Przenoszącej do czasu uregulowania przez Nabywcę Ceny Całkowitej w całości. -----
- 7.5. W przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym zgodnie z artykułem 7.2 Umowy, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywca uprawniony będzie do naliczenia Deweloperowi kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 7.6. W przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym zgodnie z artykułem 7.2 Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper uprawniony będzie do naliczenia Nabywcy kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, chyba że nie zawarcie Umowy Przenoszącej przez Nabywcę spowodowane będzie działaniem siły wyższej, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 7.7. Kary umowne, o których mowa w artykułach 7.5. i 7.6. Umowy, płatne będą w terminie 14 dni od doręczenia stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej wezwania do zapłaty kary wystosowanego przez stronę uprawnioną do jej naliczenia. Kary umowne płatne będą przelewem na rachunek wskazany w wezwaniu do zapłaty. -----
- 7.8. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w artykułach 7.5. i 7.6. Umowy, nie wyłącza prawa strony uprawnionej do naliczenia kary umownej do żądania odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych. -----

ARTYKUŁ 8

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 8.1. Zarząd Nieruchomością Wspólną wykonywany będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali. -----
- 8.2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o tym, że sposób zarządu Nieruchomością Wspólną określony zostanie w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku i przeniesienia jego własności i że sposób ten będzie obowiązywał do czasu jego ewentualnej zmiany na mocy uchwały właścicieli lokali w Budynkach. -----

ARTYKUŁ 9

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY

- 9.1. Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady Lokalu Mieszkalnego, które stwierdzone zostaną przez Nabywcę w okresie po zawarciu Umowy Przenoszącej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
- 9.2. Deweloper jest zobowiązany do usunięcia uznanych wad bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie wady może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennych, niezbędnej do jej usunięcia lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z ich technologią, lub gdy ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu. -----

ARTYKUŁ 10

CENA

- 10.1. Cena całkowita za Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe i Komórkę Lokatorską wraz z Prawami Związanymi jest określona w Załączniku nr 1 do Umowy (dalej jako „Cena Całkowita”). -----
- 10.2. Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie. -----

- 10.3. W przypadku, gdyby zmiany określone w artykule 10.2. zd. drugie Umowy spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.1. Umowy.-----
- 10.4. W przypadku określonym w artykule 10.2. zd. drugie Umowy do Ceny Całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.-----
- 10.5. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego wraz z Komórką Lokatorską będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku nr 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę. -----
- 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.2. Umowy.-----
- 10.7. Nabywca poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przenoszącej, a także koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.-----
- 10.8. Na podstawie art. 106n ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931, dalej: „**ustawa o VAT**”) Nabywca wyraża zgodę na wystawienie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy o VAT. Faktura VAT zostanie przesłana przez Dewelopera na rzecz Nabywcy wiadomością e-mail z załącznikiem w formacie PDF z adresu powiadomienia@apm-development.pl. Zgoda na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT dotyczącej nabycia Lokalu Mieszkalnego oraz ewentualnych faktur VAT korygujących w rozumieniu art. 106j ust. 1 ustawy o VAT. Nabywca może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT w zwykłej formie papierowej. -----

ARTYKUŁ 11

WARUNKI PŁATNOŚCI

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy, po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego 1 określonego w tymże harmonogramie. Deweloper informować będzie Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego 1.-----
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Deweloper może wystąpić o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w artykule 11.5. Umowy. Łączna wysokość odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć 4% pełnej kwoty Ceny Całkowitej. -----
- 11.3. Odpłatność za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie uregulowana w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy.-----
- 11.4. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy OMRP Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi na rzecz Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy o numerze **64 2490 0005 0000 4600 0034 6243**, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez nabywców, w tym Nabywcę, za pośrednictwem

indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali. -----

- 11.5. Płatności należnych kwot z tytułu Ceny Całkowitej zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Nabywcę wyłącznie na indywidualne subkonto do Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, tj. przypisany Nabywcy indywidualny numer do wpłat: _____. Nabywca dokonując wpłat na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera. Zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP: (a) wpłaty danego nabywcy mogą być dokonywane na indywidualne subkonto do OMRP po przedłożeniu Bankowi przez Dewelopera wszelkich niezbędnych danych związanych z umową deweloperską określonych w Umowie OMRP; (b) uznanie indywidualnego subkonta do OMRP przez nabywcę będzie mogło nastąpić po potwierdzeniu przez Bank rejestracji umowy deweloperskiej w systemie Banku oraz ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego; (c) jakiegokolwiek wpłaty realizowane przed rejestracją indywidualnego subkonta do OMRP zostaną odrzucone przez Bank, co oznacza, że Bank dokona automatycznego zwrotu tych środków na rachunek, z którego je otrzymał, w związku z czym pierwsza wpłata dokonywana przez Nabywcę na indywidualne subkonto do OMRP nie może nastąpić wcześniej niż 4 dni robocze od zawarcia Umowy. -----
- 11.6. W przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej zwaną „kasą”) umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.-----
- 11.7. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Nabywca: : -----
- a) jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę; przy czym Nabywca upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku; -----
 - b) jest zobowiązany 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 w szczególności podpisać (podpis notarialnie poświadczony) Załącznik nr 8 do Umowy;
 - c) jest uprawniony do podpisania zgody na zwrot nadpłat stanowiącej Załącznik nr 10 do Umowy.-----
- 11.8. Środki wpłacone na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na finansowanie lub refinansowanie Zadania Inwestycyjnego 1.
- 11.9. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. -----
- 11.10. Prawo wypowiedzenia Umowy OMRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dziś umowa ta nie została wypowiedziana. -----
- 11.11. Warunkiem wypłaty środków z OMRP jest stwierdzenie przez Bank: a) zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego 1 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego 1, b) stwierdzenie poprawnego i zgodnego z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego 1 procentu zużycia środków finansowych na jego realizację, c) przekazania na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek wyliczonych od wszystkich wpłat zrealizowanych na OMRP poprzez subkonta indywidualne na dzień poprzedzający wypłatę środków z OMRP, d) akceptacji raportu project monitora, d) że Deweloper spełnił wszystkie warunki wypłaty wynikające z Ustawy oraz Umowy OMRP. Wypłata środków zdeponowanych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym na rzecz Dewelopera z tytułu realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego 1 będzie dokonywana po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego 1, na warunkach określonych w Umowie OMRP, w tym: a) kwota możliwa do wypłaty z tytułu realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego 1 wyliczana będzie jako suma kwot możliwych do wypłaty od poszczególnych nabywców, których umowy zostały zarejestrowane w Banku na moment wypłaty; b) kwota możliwa do wypłaty od nabywcy z pojedynczej umowy to mniejsza z dwóch wartości: (i) kwota będąca iloczynem procentowego udziału zrealizowanych etapów zgodnie z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego 1 w całości

Zadania Inwestycyjnego 1 oraz kwoty nabycia lokalu z umowy nabywcy, pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera, (ii) kwota wpłacona na indywidualne subkonto do OMRP nabywcy do momentu realizacji wypłaty pomniejszona o już zrealizowane wypłaty na rzecz Dewelopera oraz zwroty do nabywcy; c) Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na indywidualne subkonto do OMRP po wcześniejszej rejestracji Umowy w Banku oraz Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz odprowadzeniu na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek od wpłat na indywidualne subkonto, nie wcześniej niż po 30 dniach kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy. . -----

- 11.12. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego 1 określonego w harmonogramie zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy, Bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac przewidzianego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego 1 po: potwierdzeniu przez Bank zakończenia ostatniego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego 1 oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej wraz z załącznikami, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.-----
- 11.13. Deweloper informuje, że od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Deweloper odprowadzać będzie ze środków własnych składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości ustalonej zgodnie z art. 49 ust. 1-3 i 5-6 Ustawy, przy czym stawka procentowa obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w Zadaniu Inwestycyjnym 1, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), wynosi 0,45 % w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

ARTYKUŁ 12

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 12.1.1. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; -
- 12.1.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 12.1.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 12.2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.:-----
- a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,--
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy, -----

- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; -----
- 12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule 12.5 Umowy;-----
- 12.2.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; -----
- 12.2.4. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;-----
- 12.2.5. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku lub kasy o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-----
- 12.2.6. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- 12.2.7. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- 12.2.8. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);-----
- 12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy: -----
- 12.3.1. najpóźniej w terminie do dnia **28 lutego 2029 roku** w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3. Umowy (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;-----
- 12.3.2. najpóźniej w terminie do dnia **31 lipca 2028 roku** w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6. Umowy (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2 %) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny.-----
- 12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie artykułów 12.1.2. lub 12.1.3. Umowy, Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty

równej 4% Ceny Całkowitej, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej - zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy nr

- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie artykułu 12.2.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 4% Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.
- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczanego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczanego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.
- 12.7. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczanego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
- 12.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone na poczet Ceny Całkowitej niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w sposób opisany w artykułach 12.9 - 12.10 Umowy.
- 12.9. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie art. 12.4 Umowy.
- 12.10. Zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości na podstawie:
- 12.10.1. oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy oraz
- 12.10.2. pisemnego oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od Umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób,
- 12.10.3. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi.

Na gruncie Umowy OMRP uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej, jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów, Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między Nabywcą a Deweloperem.

Bank będzie realizował jedynie kompletne dyspozycje przeksięgowania środków podpisane przez Nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne dane

wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego Nabywców. -----

W przypadku odstąpienia od Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty jaka powinna być przekazana na rachunek tego banku.-----

Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa powyżej, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego z tym zastrzeżeniem, że oświadczenie, o którym mowa w art. 12.10.2 powyżej, może być złożone także w obecności pracownika Banku.-----

- 12.11. W razie odstąpienia lub rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, środki przypadające Nabywcy, zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym zostaną przekazane przez Bank na podstawie: -----

12.11.1. oświadczenia w formie aktu notarialnego Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy, -----

12.11.2. zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisane do niego indywidualne subkonto do Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, -----

12.11.3. pisemnego oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od lub rozwiązaniu Umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób. Bank będzie realizował jedynie kompletne dyspozycje przeksięgowania środków podpisane przez Nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne do wypłaty dane wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego Nabywców. -----

Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w art. 12.11.2 i 12.11.3 powyżej, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku.-----

- 12.12. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty jaka powinna zostać przekazana na rachunek tego banku.-----

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

- 12.14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, Nabywca zobowiązany będzie do przekazania Deweloperowi, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

ARTYKUŁ 13

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

- 13.1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, iż: -----

a) administratorem jego danych osobowych jest Deweloper; -----

b) jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:-----

- i. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w

sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „Rozporządzeniem”), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy OMRP (w rozumieniu artykułu 11.4. Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 6 ust. 1 Ustawy;-----

- ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta Umowa Przenosząca, także w celu dochodzenia roszczeń z Umowy Przenoszącej), 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 (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 217 z późn. zm.). -----

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

- a) bankom w związku z finansowaniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz prowadzeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;-----
- b) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego) w tym w szczególności: podmiotowi świadczącemu usługi księgowe, podmiotowi świadczącemu usługi IT, podmiotowi, któremu Deweloper zlecił zarządzanie Przedsięwzięciem Deweloperskim, podmiotom, którym powierzono usuwanie usterek w Lokalu Mieszkalnym;-----
- c) podmiotowi, który będzie sprawował zarząd Nieruchomością Wspólną zgodnie z art. 8.1 Umowy;-----
- d) notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz Umowy Przenoszącej;-----
- e) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń;-----
- f) organom władzy publicznej, w tym w szczególności urzędowi skarbowemu. -----

13.3. Dane Nabywcy są przechowywane przez Dewelopera przez następujące okresy:-----

- a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w artykule 13.1 lit. b) tiret i-ii Umowy przez okres obowiązywania Umowy oraz okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz Umowy Przenoszącej w przypadku jej zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego;
- b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w artykule 13.1 lit. b) tiret iii Umowy przez okres 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym doszło do likwidacji Dewelopera; -----

13.4. Nabywcy przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator przetwarza dane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia, tj. uzasadniony interes administratora), a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.-----

13.5. Nabywcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych. -----

13.6. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń administratora. Niepodanie ich przez Nabywcy uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy. -----

13.7. W oparciu o dane osobowe nie będą podejmowane żadne zautomatyzowane decyzje, w tym dane nie będą podlegały profilowaniu.-----

13.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: rodo@apm-development.pl z dopiskiem „Dane osobowe”.-----

13.9. Dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą również przez Bank w celu wykonywania Umowy OMRP, na zasadach określonych w klauzuli informacyjnej Banku, stanowiącej Załącznik nr 5 do Umowy OMRP oraz **Załącznik nr 8 do Umowy**, z którą Nabywca zapoznał się przy podpisaniu Umowy.-----

ARTYKUŁ 14
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 14.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.-----
- 14.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczane 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 Augustówka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie-----**
- ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa; -----**
- jeżeli do Nabywcy, to na adres podany w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy. -----
- 14.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
- 14.4. W przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia przesyłane mogą być na wskazane poniżej adresy e-mail:-----
- jeżeli do Dewelopera: sprzedaz@apm-development.pl lub inne adresy email wskazane przez Dewelopera w toku wykonywania Umowy; -----
- jeżeli do Nabywcy: lub inny adres email wskazany przez Nabywcy w toku wykonywania Umowy. -----
- 14.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego. -----
- 14.6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego. -----
- 14.7. Załączniki są integralną częścią Umowy. -----
- 14.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 287) Deweloper informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym: -----
- a. Deweloper nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami artykułu 9 Umowy, -----
- b. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Dewelopera w prospekcie informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Nabywca. -----
- 14.9. 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 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1228 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 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.). Na żądanie strony niniejszej czynności notarialnej wniosek zawierać będzie żądanie dokonania w księdze wieczystej nr **WA2M/00093030/8** wpisu związanego z tą czynnością, to jest wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy: roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz Wnioskodawcy. Notariusz poinformował stawających o treści art. 626¹⁰ § 1, § 11 i § 12 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. -----

14.10. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy. -----

14.11. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 815).-----

14.12. Koszty wynikające z czynności dokumentowanej niniejszym aktem wynoszą:-----

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 6 pkt 15a) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie ----- zł
- 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 775) w kwocie -- zł
- opłata sądowa na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1228 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.-----

Spis załączników

- 1) **Załącznik Nr 1: Przedmiot Umowy;** -----
- 2) **Załącznik Nr 2: Rzuty;** -----
- 3) **Załącznik Nr 3: Standard Wykończenia;**-----
- 4) **Załącznik Nr 4: Prospekt Informacyjny z załącznikami;** -----
- 5) **Załącznik Nr 5: Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich;** -----
- 6) **Załącznik Nr 6: Plan Zadania Inwestycyjnego 1 z oznaczeniem Budynku;** -----
- 7) **Załącznik Nr 7: Plan Zadania Inwestycyjnego 2;**-----
- 8) **Załącznik nr 8: Klauzula Informacyjna Banku (Załącznik nr 5 do Umowy OMRP);** -----
- 9) **Załącznik Nr 9: Zobowiązanie Banku z dnia 9 stycznia 2026 roku;**-----
- 10) **Załącznik Nr 10: Zgoda nabywcy na zwrot nadpłat (Załącznik nr 4b do Umowy OMRP).** -----