

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper (dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG))	"APM BARTYCKA II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (dawniej "APM BARTYCKA II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA) FORMA PRAWNA: SPÓŁKA KOMANDYTOWA NR KRS: 0000626585
Adres (adres lokalu przedsiębiorstwa)	UL. BARTYCKA 63A LOK. 25, 00-716 WARSZAWA
Nr NIP i REGON	NIP: 1132799199 REGON: 142298340
Nr telefonu	22 847-91-84, 22 847-91-85, 22 847-91-86
Adres poczty elektronicznej	apm@apm-development.pl
Nr faksu	22 847-91-87
Adres strony internetowej dewelopera	http://rubikon3.apm-development.com.pl/

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać trzy ukończone przedsięwzięcia, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Bluszczańska 48-50 w Warszawie
Data rozpoczęcia	26 listopada 2013 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	4 września 2015 r.,
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Bluszczańska 52-54 w Warszawie
Data rozpoczęcia	11 września 2012 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	19 maja 2014 r.,
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Bluszczańska 4 w Warszawie
Data rozpoczęcia	22 maja 2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	5 stycznia 2017 r.,

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100000zł	Nie
---	-----

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 1 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Działka ewidencyjna nr 130/38 z obrębem 146505_8.0707, przy ul. Siekierkowskiej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
Nr księgi wieczystej	WA2M/00519477/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>W dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00519477/6 nie ma wpisanej żadnej hipoteki, natomiast ujawnione są następujące roszczenia:</p> <p>1) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 526.000,00 złotych na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie, która to hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości lokalowej o numerze C37 w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 4, którego odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej sprzedaży Rep. A nr 6309/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego (związanego z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 16) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 4, którego odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej sprzedaży Rep. A nr 6309/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.;</p> <p>2) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 567.000,00 złotych na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie, która to hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości lokalowej o numerze A12 w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, której odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania budynków i przeniesienia odrębnej własności lokalu Rep. A nr 11910/2016 z dnia 11 października 2016 r. oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego (związanego z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 46) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej, którego odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy Rep. A nr 11910/2016 z dnia 11 października 2016 r.;</p> <p>3) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 535.000,00 złotych na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie, która to hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości lokalowej o numerze 51 w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 4, którego odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania budynków i przeniesienia odrębnej własności lokalu Rep. A nr 15525/2016 z dnia 15 grudnia 2016 roku oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego (związanego z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 17) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 4, którego odrębna własność powstanie w wykonaniu umowy Rep. A nr 15525/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r.;</p> <p>4) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 644.300,00 złotych na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Gdyni, która to hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości lokalowej o numerze roboczym C46 w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego (związanego z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 2) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej;</p> <p>5) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 586.500,00 złotych na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Gdyni, która to hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości lokalowej o numerze roboczym C51 w budynku położonym w Warszawie przy ul. Siekierkowskiej 27 oraz na udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego (związanego z prawem wyłącznego</p>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 2 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

	<p>korzystania z miejsca postojowego nr 51) w budynku położonym w Warszawie przy ul. Siekierkowskiej 27.</p> <p>W dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00519477/6 nie ma ujawnionych żadnych wzmianek dotyczących wniosku o wpis.</p>	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-----	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	<p>Zgodnie z Uchwałą nr XI/318/2007 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.06.2007 w sprawie uchwalenia mpzp Osady Siekierki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • od strony północnej znajduje się: (i) ulica projektowana 51 KU Dw – dojazdowa wewnętrzna (Dw) (od ulicy 9KUL do ulicy 23KUD) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m, (ii) teren 5M przeznaczony pod wszelkie formy mieszkalnictwa jako przeznaczenie podstawowe oraz usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (zwłaszcza w północnym rejonie obszaru) jako przeznaczenie dopuszczone (max. 20% udziału w wykorzystaniu tego terenu); • od strony wschodniej znajduje się: (i) teren 5M przeznaczony pod wszelkie formy mieszkalnictwa jako przeznaczenie podstawowe oraz usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (zwłaszcza w północnym rejonie obszaru) jako przeznaczenie dopuszczone (max. 20% udziału w wykorzystaniu tego terenu), (ii) istniejąca ulica Siekierkowska oznaczona jako 23KUD – dojazdowa(D) (od ulicy 9KUL do ulicy 27KUD) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m; • od strony południowej znajduje się: (i) ulica projektowana 26 KUD – dojazdowa (D) (od ulicy 9KUL do ulicy 25 KUD) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, (ii) teren 9M,U przeznaczony pod wszelkie formy mieszkalnictwa jako przeznaczenie podstawowe oraz usługi nieuciążliwe, wzdłuż ul. Bluszczańskiej, jako przeznaczenie równoważne mieszkaniowemu (max. 30% udziału w wykorzystaniu tego terenu); <p>od strony zachodniej znajduje się: (i) teren 5M przeznaczony pod wszelkie formy mieszkalnictwa jako przeznaczenie podstawowe oraz usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (zwłaszcza w północnym rejonie obszaru) jako przeznaczenie dopuszczone (max. 20% udziału w wykorzystaniu tego terenu), (ii) teren przeznaczony pod projektowaną ulicę 9KUL o minimalnej szerokości w</p>

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 3 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

		liniach rozgraniczających 15m, funkcja ulica lokalna.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	od strony północnej nieruchomości max wysokość zabudowy wynosi - 12,0m, od strony wschodniej nieruchomości max wysokość zabudowy – 12,0m, od strony południowej nieruchomości max wysokość zabudowy – 12,0m, od strony zachodniej nieruchomości max wysokość zabudowy – 12,0m.
	dopuszczalny procent zabudowy	od strony północnej – 50 %, od strony wschodniej – 50 %, od strony południowej – 50 %, od strony zachodniej – 50 %.

<p>Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą nr 496/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum w sprawie mpzp rejonu ulicy Bartyckiej planowana jest:</p> <p>A) W zakresie dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa ulicy 3KDG- Czerniakowskiej Bis (funkcja ul. główna, szerokość w liniach rozgraniczających- 48m), - budowa ul. 4KDZ (funkcja ul. zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 36m). <p>B) W zakresie elektro-energetyki EE planowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizacja Rejonu Punktu Zasilania (RPZ) "Wolicka" oraz towarzyszących mu obiektów i urządzeń technicznych w rejonie ulic nowoprojektowanych Czerniakowska -Bis i 42KD(D), - realizacja linii elektroenergetycznych skablowanych (wysokiego i średniego napięcia) wychodzących z RPZ "Wolicka". <p>C) W zakresie kanalizacji planowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu oznaczonego w miejscowym planie jako Nop2 realizacja centralnej pompowni ścieków w rejonie ul. nowoprojektowanej Czerniakowskiej -Bis i kwartału Mw/U11. 	
	<p>Zgodnie z Uchwałą nr XI/318/2007 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.06.2007 roku w sprawie uchwalenia mpzp Osady Siekierki:</p> <p>A) W zakresie dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przebudowa ul. Bluszczańskiej (funkcja ul. dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 15m), - rozbudowa ulicy Bartyckiej i budowa jej nowoprojektowanego przedłużenia, funkcja ul. zbiorcza, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku pomiędzy ulicą Projektowaną Wschodnią i ul. Nadrzeczną - 26,5m na pozostałym odcinku 36m. <p>B) w zakresie instalacji</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach oznaczonych w planie jako 4ZP, 3M, 17M, 19M,U, 22M, 27M,U, 36M plan przewiduje lokalizację wewnątrzowych stacji transformatorowych. 	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	----
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	----
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-----	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem drogowym, infrastrukturą drogową i techniczną (ciąg pieszo-jezdny, chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozszczepiaczowymi, oświetleniem terenu) oraz małą architekturą na terenie działek ew. nr 130 (część), 132/5 oraz 134 (część) z obrębu 0707 przy ul. Bluszczańskiej/Siekierkowskiej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 192/B/2017 z dnia 22 maja 2017 roku zmieniająca decyzję nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku</p>	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___..2018	_____	Strona 4 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 1 kwietnia 2016 roku Termin zakończenia prac budowlanych: 14 listopada 2017 roku	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30 listopada 2018 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Na sąsiednich nieruchomościach: <ul style="list-style-type: none"> • od strony zachodniej, w odległości ok. 20,0 m od budynku planowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o nazwie Rubikon IV, • od strony wschodniej, planowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, • od strony południowo-zachodniej, w odległości ok. 20,0 m realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o nazwie Rubikon I, • od strony południowej, w odległości ok. 20,0 m, realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o nazwie Rubikon II. Opisane powyżej przedsięwzięcia są odrębnymi przedsięwzięciami deweloperskimi.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Kredyt bankowy – 70% Środki własne – 25% Wpłaty nabywców – 5%	
	w następujących instytucjach finansowych PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Stanów Zjednoczonych 61A, 04-028 Warszawa	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie* Brak stosowania, nie dotyczy	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie praw Nabywcy zapewnia środek ochrony w postaci Rachunku Powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Plus Bank S.A., na podstawie zawartej dnia 20.04.2016 roku pomiędzy Plus Bank S.A. a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy rachunku, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Plus Bank S.A. przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym rachunku Nabywcy.	

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 5 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

	<p>Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Plus Bank S.A. zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Inspektora posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, w raporcie okresowym sporządzanym przez takiego Inspektora, zawierającym dodatkowo rekomendację wypłaty środków z OMRP. Kwota dokonywanej wypłaty będzie odpowiadała procentowi zaawansowania kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji, ustalonomu według formuły określonej w umowie o prowadzenie OMRP. W razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron Umowy Deweloperskiej w trybie art. 29 Ustawy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z OMRP, jest przedłożenie do Plus Bank S.A. następujących dokumentów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, 2) pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, zgodnie ze wzorem przekazanym przez Dewelopera. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej w trybie innym niż na podstawie art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy warunkiem wypłaty środków pieniężnych z OMRP jest przedłożenie do Plus Bank S.A.: <ol style="list-style-type: none"> 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy Deweloperskiej o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej (także w formie aktu notarialnego), 2) zgodnych oświadczeń stron Umowy Deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego Indywidualny Rachunek Nabywcy, 3) pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, zgodnie ze wzorem przekazanym przez Dewelopera. <p>Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Stanów Zjednoczonych 61A, 04-028 Warszawa

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 6 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Lp.	Terminy zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego	Etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
	1	lipiec 2016	Roboty ziemne i wzmocnienie fundamentu	15%
	2	sierpień 2016	Konstrukcja żelbetowa podziemia (stan "0")	15%
	3	listopad 2016	Konstrukcja żelbetowa nadziemia	10%
	4	styczeń 2017	Roboty murowe stanu surowego	10%
	5	marzec 2017	Instalacje elektryczne, teletechniczne i sanitarne w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu)	10%
	6	kwiecień 2017	Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych	10%
	7	czerwiec 2017	Tynki wewnętrzne i posadzki w lokalach mieszkalnych	10%
	8	listopad 2017	Elewacje budynku, zagospodarowanie terenu i zakończenie robót	10%
	9	grudzień 2017	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%
Razem				100%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Deweloper 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 Nabywca 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 Przyszłej.</p> <p>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, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez Nabywcę od Umowy w wyznaczonym w artykule 12.2.3 terminie oznacza, że Nabywca 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 przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmował całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.</p>
---	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jaskich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Warunki odstąpienia od Umowy Deweloperskiej są określone w punkcie 12 Umowy Deweloperskiej. Zgodnie z Umową Deweloperską: 12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:
---	---

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 7 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia 30.06.2019 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 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 wskazanym powyżej, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.2. Jeżeli Kupujący lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia 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 stawia 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 30.06.2019 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.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 8 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

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

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

12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego na podstawie artykułu 12.2.6. Wykonawca zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Kupującego na poczet Ceny Całkowitej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Wykonawca otrzyma od Kupującego zawiadomienie o odstąpieniu od Umowy.

12.6. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy.

12.7. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień kwoty wpłacone przez Kupującego na poczet Ceny całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi a rzecz Kupującego, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz postanowień Umowy OMRP.

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 Nabywcę w Centrum Korporacyjnym Plus Bank SA w Warszawie, ulica Sienna 64, 00-825 Warszawa:

- a) Oświadczenia o odstąpieniu od umowy, oraz
- b) Pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy deweloperskiej, zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 11 do Umowy, oba w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

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 Centrum Korporacyjnym Plus Bank S.A. w Warszawie ulica Sienna 64, 00-825 Warszawa:

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 9 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

- a) oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w formie aktu notarialnego,
- b) zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy,
- c) pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, którego wzór stanowi załącznik nr 11 do Umowy.

12.10. W przypadku dokonania przez Nabywcę przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie lokalu, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, oprócz dokumentów wskazanych w pkt 12.8. lub odpowiednio 12.9., Nabywca zobowiązany jest złożyć w Plus Bank S.A. dodatkowo pismo z banku kredytującego Nabywcę, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Nie dotyczy.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno- budowlanym.

Do wglądu w siedzibie Biura Sprzedaży APM Development w godzinach pracy biura:

Adres biura sprzedaży: ul. Bartycka 63a lok. 25; 00-716 Warszawa

Godziny pracy biura sprzedaży: Poniedziałek-Piątek 9-18

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 10 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	_., __., __ zł/mkw	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	3 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna
	technologia wykonania	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konstrukcja budynku <ul style="list-style-type: none"> • Fundamenty żelbetowe – płytowe • Ściany piwniczne betonowe lub murowane • Stropy nad piwnicą, parterem, I i II piętrzem: płyty żelbetowe monolityczne oparte na słupach oraz ścianach żelbetowych 2. Ściany zewnętrzne <ul style="list-style-type: none"> • Ściany nośne: żelbetowe monolityczne • Ściany osłonowe: murowane 3. Klatka schodowa <p>Schody wewnętrzne, szyby windowe oraz ściany klatek schodowych: żelbetowe monolityczne</p>
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elewacja <ul style="list-style-type: none"> • Tynk cienkowarstwowy malowany (technologia lekka mokra), częściowo wykończona materiałem o podwyższonej jakości 2. Dach <ul style="list-style-type: none"> • Dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną 3. Obróbki blacharskie <ul style="list-style-type: none"> • Obróbki blacharskie i rynny: stalowe 4. Tynki i okładziny wewnętrzne <ul style="list-style-type: none"> • Klatka schodowa i korytarze - tynk gipsowy układany mechanicznie, malowane farbami wewnętrznymi, w poziomie garaży tynk na klatce schodowej cementowo – wapienny • Ściany w garażu nietynkowane 5. Posadzki w korytarzach i klatkach schodowych <ul style="list-style-type: none"> • Płytki gresowe 6. Hole wejściowe <ul style="list-style-type: none"> • Hole wejściowe zostaną wykończone na podstawie projektu aranżacji wewnątrz 7. Posadzki w pomieszczeniach technicznych i w garażu <ul style="list-style-type: none"> • Pomieszczenia techniczne - posadzka zmywalna • Garaż – płyta fundamentowa zatarta na gładko, malowana farbą żywiczną 8. Drzwi wejściowe do budynku <ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe główne - ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu 9. Brama garażowa

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	__., __. 2018	_____	Strona 11 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowa, segmentowa, sterowana radiowo za pomocą pilota 10. Windy <ul style="list-style-type: none"> • Windy osobowe dostępne z poziomu garażu • Drzwi szybowe wykonane z blachy nierdzewnej • Kabina: wykończenie z blachy nierdzewnej • Posadzka w windach – płytki gresowe 11. Instalacja wentylacyjna <ul style="list-style-type: none"> • W lokalach mieszkalnych wentylacja mechaniczna wyciągowa. 12. Instalacja centralnego ogrzewania <ul style="list-style-type: none"> • Lokalizacja pionów w korytarzach w szachtach, gdzie usytuowane będą ciepłomierze; Instalacja w lokalach mieszkalnych: rura np. PE-Xc z osłoną anti-dyfuzyjną w izolacji termicznej - system trójnikowy; grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy - podejście ze ściany 13. Instalacja ciepłej i zimnej wody <ul style="list-style-type: none"> • Instalacja wody zimnej: rury w lokalach np. typu PE-Xc z osłoną anti-dyfuzyjną, rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru w szlichcie w „peszlu”; wodomierze wody zimnej w szachtach na korytarzu • Instalacja ciepłej wody użytkowej: rury w lokalach np. PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichcie, system trójnikowy, podejścia do przyborów (baterie sztorcowe); wodomierze wody ciepłej w szachtach na korytarzu • W lokalach parteru w pomieszczeniach kuchni (w szafce pod zlewozmywakiem) zostanie wykonana instalacja do podlewania zieleni z oddzielnym wodomierzem i zaworem spustowym wody na okres zimowy. 14. Instalacja kanalizacji sanitarnej <ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacji – z PCV, podejścia wyprowadzane na ściany; instalacja wewnątrzlokalowa prowadzona po przegrodach pionowych tj. ściany 15. Instalacja elektryczna wewnętrzna <ul style="list-style-type: none"> • Instalacja elektryczna: podtynkowa, kable miedziane • W tablicach mieszkaniowych zainstalowane będą wyłączniki instalacyjne nadmiarowe i różnicowoprądowe oraz główny rozłącznik • W pomieszczeniu kuchni/aneksu kuchennego przygotowany wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM) dla podłączenia kuchni elektrycznej
--	---

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 12 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

	<ul style="list-style-type: none"> • Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu 16. Instalacja RTV i SAT • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT wg projektu • Miejsce przewidziane dla punktu dystrybucyjnego sieci sygnału RTV i SAT – w garażu podziemnym 17. Instalacja telefoniczna i internetowa • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd telefonicznych wg projektu • W każdym lokalu mieszkalnym przewidziane miejsce na zainstalowanie punktu dostępowego - lokalizacja wg projektu • Miejsce przewidziane dla łączówki telefonicznej oraz punktu dystrybucyjnego sieci internetowej - w garażu podziemnym 18. Domofon • System domofonowy w lokalach mieszkalnych. • Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynku 19. Teren zewnętrzny • Budynek mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach nadziemnych, z garażem podziemnym. W garażach nie przewiduje się wjazdu dla samochodów wyposażonych w instalację gazową (LPG) • Zieleń na terenie zewnętrznym zostanie urządzona na podstawie projektu zieleni • Ogrodzenie terenu - systemowe z paneli; wysokość całkowita ogrodzenia ok. 1,80m 20. Instalacje zewnętrzne • Przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energii elektrycznej, przyłącze teletechniczne • Podziemny system rozsączania wód deszczowych 21. Ochrona Budynki przystosowane do zainstalowania monitoringu 	
	<p>liczba lokali w budynku</p>	<p>58 lokali mieszkalnych i 1 lokal o innym przeznaczeniu (garaż)</p>

Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
REP A _____ 2018	___. __. 2018	_____	Strona 13 z 14

Projekt :	Prospekt - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2017	03.01.2018

	liczba miejsc garażowych i postojowych	58 miejsc parkingowych w garażu podziemnym
	dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja sanitarna, centralne ogrzewanie, energia elektryczna i teletechnika
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej będzie odbywał się przez zjazd usytuowany w pasie drogowym ul. Siekierkowskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z kartą budynku stanowiącą załącznik nr 3 do Umowy	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do Umowy	

Dział Prawny		Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa
Dział Techniczny		
Dział Handlowy		
Dział Finansowy		

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.

Kupujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A _____ 2018	__._.2018	_____	Strona 14 z 14