

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

UMOWA DEWELOPERSKA UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr REP A ___/2018

Zawarta w Warszawie w dniu 4 stycznia 2018 r. („Umowa”)

POMIĘDZY:

„**APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” Spółka komandytowa (dawniej „APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.) z siedzibą w Warszawie ul. Bartycka 63a lok. 25 w Warszawie (00-716), zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000626585, o numerze NIP 1132799199 i REGON 142298340, zwana dalej „**Wykonawcą**” lub „**Deweloperem**”, reprezentowana przez: **Roberta Pawła Wróbel** Pełnomocnika Dewelopera działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 6 lipca 2016 roku (REP A nr 7121/2016) w imieniu Dewelopera przez Zarząd Spółki APM Bartycka II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000295106, będącej komplementariuszem w Spółce „APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.

a

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

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

Zwani dalej „**Kupującym**” lub „**Nabywcą**”

Wykonawca (Deweloper) i Kupujący (Nabywca) są zwani dalej łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.

PREAMBUŁA

I. Wykonawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siekierkowskiej 27, w dniu zawarcia Umowy oznaczonej geodezyjnie w obrębie 146505_8.0707 jako działka ewidencyjna nr 130/38 o obszarze 4.459 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **WA2M/00519477/6** (dalej: „**Nieruchomość**”).

Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym wynikającym z odpisu wymienionej powyżej księgi wieczystej.

II. Wykonawca realizuje na Działce Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Kupujący jest zainteresowany zakupem jednego z lokali mieszkalnych wraz z miejscem postojowym i prawami z nimi związanymi realizowanych w ramach Inwestycji na zasadach określonych w Umowie.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___, 2018	___	Strona 1 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- III. Wykonawca uzyskał: (i) ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem drogowym, infrastrukturą drogową i techniczną (ciąg pieszo-jezdny, chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, 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, (ii) ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 192/B/2017 z dnia 22 maja 2017 r. zmieniającą decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku w zakresie zmiany warunków przeciwpożarowych budynku, zmiany w elewacji zachodniej budynku poprzez zaprojektowanie dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego z klatki B wraz ze schodami zewnętrznymi, zmiany projektu zagospodarowania działki w zakresie usytuowania ogrodzenia, furki wejściowej oraz bramy wjazdowej w rejonie drogi wewnętrznej i usunięcia części ścianek oporowych,
- IV. Wykonawca oświadcza, iż zamierza dokonać podziału działki 130/38 (pokazanej na Załączniku nr 6), w wyniku którego powstałaby działka 130/43 o powierzchni 450 m², działka 130/42 o powierzchni 3663 m² i działka 130/41 o powierzchni 346 m²; powyższy podział został pokazany na Załączniku nr 6b. Numeracja podziału działki 130/38 uwidocznionej na Załączniku nr 6b może ulec zmianie. W przypadku, gdyby działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² nie została wydzielona z działki 130/38, Wykonawca dokona podziału działki 130/38 (pokazanej na Załączniku nr 6), w wyniku którego powstałaby działka 130/42 o powierzchni 450 m², działka 130/41 o powierzchni 4009 m²; powyższy podział został pokazany na Załączniku nr 6a. Numeracja podziału działki 130/38 uwidocznionej na Załączniku nr 6a może ulec zmianie.
- V. Wykonawca zamierza na projektowanej działce 130/41 uwidocznionej na Załączniku nr 6b oraz na działce 132/5 z obrębu 1-07-07 (będącej własnością Wykonawcy) urządzić drogę wewnętrzną z dostępem do drogi publicznej – ul. Siekierkowskiej. W przypadku, gdyby działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidocznionej na Załączniku nr 6b nie zostanie wydzielona z działki 130/38 wówczas droga wewnętrzna zostanie urządzona na części działki 130/41, która to część będzie odpowiadała projektowanej działce 130/41 o powierzchni 4009 m², uwidocznionej na Załączniku nr 6a.
- VI. W przypadku dokonania podziału, o którym mowa w pkt IV. Wykonawca zamierza zrealizować Inwestycję, w ramach której powstanie Lokal Mieszkalny w całości na projektowanej działce 130/42 o powierzchni 3663 m² uwidocznionej na Załączniku 6b. W przypadku, gdyby działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² nie została wydzielona z działki 130/38, o której mowa w pkt IV Lokal Mieszkalny powstanie w całości na projektowanej działce nr 130/41 o łącznej powierzchni 4009 m² uwidocznionej na Załączniku 6a i na działce 132/5 z obrębu 1-07-07 o powierzchni 68 m² położonej przy ul. Bluszczańskiej w Warszawie.
- VII. Wykonawca zamierza dokonać powyższych podziałów Nieruchomości (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), w celu wydzielenia Nieruchomości Wspólnej i umożliwienia realizacji Inwestycji według zasad opisanych w art. 2.3 Umowy. Wykonawca zastrzega, że może dokonać innej procedury podziału Nieruchomości niż ta, która została opisana powyżej z zastrzeżeniem, że procedura ta umożliwi wydzielenie Nieruchomości Wspólnej o powierzchni 3663 m² lub o powierzchni 4077 m².
- VIII. Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osady Siekierki uchwalonym uchwałą Nr XI/318/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 roku.
- IX. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.2018	__-__	Strona 2 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.

- X. Kupujący oświadcza, że doręczono mu w dniu _____ r. prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji – forma papierowa, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 7 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Wykonawcy – adres: ul. Bartycka 63a lok. 25, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, godzinach 9:00-18:00 z: i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ii) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Wykonawcy, iii) kopią pozwolenia na budowę, iv) sprawozdaniem finansowym Wykonawcy oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej, v) projektem architektoniczno-budowlanym zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy.
- XI. Wykonawca oświadcza, iż rozpoczął sprzedaż, tj. podał do publicznej wiadomości informacje na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego (Inwestycji) po dniu 27 kwietnia 2012 roku, dlatego też Wykonawca będzie stosował środki ochrony, o których mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy, tj. będzie prowadził Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, którego założenie negocjuje z bankiem, który będzie finansował Inwestycję.

Z tych względów Strony zawarły następującą Umowę.

ARTYKUŁ 1 DEFINICJE

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

- 1.1 „**Budynek**” oznacza budynek oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny i który zostanie wybudowany przez Wykonawcę na Działce zgodnie z postanowieniami Decyzji.
- 1.2 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.
- 1.3 „**Decyzja**” oznacza: (i) ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem drogowym, infrastrukturą drogową i techniczną (ciąg pieszo-jezdny, chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, 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, (ii) ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 192/B/2017 z dnia 22 maja 2017 r. zmieniającą decyzję Prezydenta m.st. Warszawy (Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów) nr 50/B/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku w zakresie zmiany warunków przeciwpożarowych budynku, zmiany w elewacji zachodniej budynku poprzez zaprojektowanie dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego z klatki B wraz ze schodami zewnętrznymi, zmiany projektu zagospodarowania działki w zakresie usytuowania ogrodzenia, furtki wejściowej oraz bramy wjazdowej w rejonie drogi wewnętrznej i usunięcia części ścianek oporowych.
- 1.4 „**Dokumentacja**” oznacza: ostateczną decyzję podziałową, ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 3 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.

- 1.5 **„Działka”** oznacza teren w granicach projektowanej działki nr 130/42 o powierzchni 3663m², uwidocznionej na Załączniku 6b, na której Wykonawca realizuje Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załączniki nr 3. W przypadku, gdy działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidoczniona na Załączniku nr 6b nie zostanie wydzielona z działki 130/38, **„Działka”** będzie oznaczać teren w granicach projektowanej działki nr 130/41 o powierzchni 4009 m² uwidocznionej na Załączniku 6a i w granicach działki 132/5 o powierzchni 68 m², na których Wykonawca zamierza zrealizować Budynek, w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załączniki nr 3 do Umowy .
- 1.6 **„Przedsięwzięcie deweloperskie”** lub **„Inwestycja”** oznacza inwestycję polegającą na realizacji zgodnie z Decyzją budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na części Nieruchomości przy ulicy Bluszczańskiej w Warszawie. Ogólna koncepcja osiedla „Rubikon Residence III” stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 1.6.1. **„Inwestycje sąsiednie”**- oznaczają następujące inwestycje:
- od strony południowo zachodniej Inwestycji, realizowany budynek wielorodzinny mieszkalny na działkach ewidencyjnych nr 128/6 i 129/6 z obrębem 1-07-07 o nazwie **Rubikon I**,
 - od strony południowej Inwestycji, realizowany budynek wielorodzinny mieszkalny na działkach ewidencyjnych nr: 130/39 i 131/7 z obrębem 1-07-07 o nazwie **Rubikon II**,
 - od strony zachodniej Inwestycji, planowany budynek wielorodzinny mieszkalny na działkach ewidencyjnych nr 128/5, 129/5, 118/2, 125, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, z obrębem 1-07-07) o nazwie **Rubikon IV**.
- Inwestycje sąsiednie zostały pokazane na Załączniku nr 8.
- 1.7 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 Ustawy usytuowany w Budynku w standardzie wykończenia zgodnym z Załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy, którego dokładny opis jest zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
- 1.8 **„Lokal Garażowy”** oznacza samodzielny lokal użytkowy (garaż) usytuowany w Budynku.
- 1.9 **„Miejsce Postojowe”** oznacza udział w prawie odrębnej własności Lokalu Garażowego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego znajdującego się na poziomie – 1 Budynku.
- 1.10 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość stanowiącą własność Wykonawcy zdefiniowaną w punkcie I Preambuły, z uwzględnieniem ewentualnych zmian wynikających z podziałów, o których mowa w pkt V.
- 1.11 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą Działkę oraz części Budynku i urządzeń usytuowanych na Działce, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 1.12 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 **„Rachunek Powierniczy”** oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w pkt 11 Umowy.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 4 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 1.14 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 1.15 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą.
- 1.16 **„Taras”** oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, ogródek do wyłącznego korzystania, należący do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.17 **„Ustawa”** oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892).
- 1.18 **„Umowa Przyrzeczona”** oznacza w zależności od kontekstu akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi lub akt notarialny – umowę sprzedaży Miejsca Postojowego wraz z Prawami Związanymi.
- 1.19 **„Ustawa o ochronie praw nabywcy”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1468), która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012 roku.
- 1.20 **„Wydanie Lokalu”** oznacza przekazanie Kupującemu Lokalu Mieszkalnego wraz z Miejscem Postojowym.

ARTYKUŁ 2 PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe

- 2.1.1. Nabywca niniejszym zobowiązuje się kupić wybudowany przez Wykonawcę Lokal Mieszkalny w wybudowanym przez Wykonawcę Budynku oraz Miejsce Postojowe usytuowane w Lokalu Garażowym.
- 2.1.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia odpowiednio (i) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi, oraz (ii) Umowy Przyrzeczonej, na mocy której Wykonawca sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Wykonawcy Miejsce Postojowe wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w art. 10 poniżej. Kupujący, oprócz zapłacenia Ceny Całkowitej, zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związaných.
- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączne korzystanie z Tarasów, w tym ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli lokali, do których to lokali będą one przylegać, w tym przez właścicieli lokali znajdujących się na parterze Budynku realizowanego w ramach Inwestycji i ich następców prawnych oraz na (ii) wyłączne korzystanie przez osoby wskazane przez Wykonawcę z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej w związku z zawartymi umowami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Tarasów, w tym ogródków, naziemnych miejsc postojowych i

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 5 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.

- 2.1.4. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy współwłaścicieli Lokalu Garażowego, która zapewni, że Kupujący oraz jego następcy prawni będą mieli wyłączne prawo do korzystania z danych miejsc postojowych, podczas gdy inne miejsca postojowe zlokalizowane w Lokalu Garażowym zostaną oddane do wyłącznego korzystania odpowiednim współwłaścicielom Lokalu Garażowego oraz ich następcom prawnym, a Wykonawca będzie upoważniony do przypisania tych miejsc postojowych, dla przyszłych współwłaścicieli Lokalu Garażowego według własnego uznania oraz w nawiązaniu do zawartych umów z nabywcami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Lokalu Garażowego oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Lokalu Garażowego w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Lokalu Garażowego.
- 2.1.5. Wykonawca wskazuje, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Wykonawca uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Działki w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Budynku, zmiany te nie mogą jednak spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku. W razie dokonania zmian rozkładu pomieszczeń lub położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu realizacji Budynku Kupujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.2.
- 2.1.6. Kupujący wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Wykonawcę ostatniego z lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Inwestycji lub ostatniego miejsca postojowego, do których zbycia Wykonawca ma prawo, Wykonawca miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni nie sprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Lokalu Garażowym. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego Kupującego.

2.2. Finansowanie

- 2.2.1. Wykonawca oświadcza, że budowa Budynku była finansowana poza środkami własnymi ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez PLUS Bank S.A. (dalej „Bank”) na podstawie umowy kredytu obrotowego nieodnawialnego w rachunku kredytowym nr 700023431915 zawartej w dniu 27 października 2015 roku pomiędzy Wykonawcą a Bankiem, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 9 lutego 2016 r. (zwanej dalej „Umową Kredytową”). Równocześnie Wykonawca oświadcza, że kredyt udzielony Wykonawcy na podstawie Umowy Kredytowej został w całości spłacony.
- 2.2.2. Wykonawca udostępni Kupującemu na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Kupującego kredytu na nabycie przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych.

2.3. Podziały geodezyjne Nieruchomości oraz realizacja Przedsięwzięcia deweloperskiego

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 6 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 2.3.1. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy prowadzone są prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości, który umożliwi wydzielenie Działki. Przewidywane granice, położenie i przybliżona powierzchnia projektowanych do wydzielenia działek zostały określone na planie stanowiącym Załącznik nr 6, Załącznik 6a i Załącznik nr 6b do Umowy. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że ostateczna powierzchnia oraz przebieg granic Działki oraz pozostałych działek projektowanych, jaki będzie wynikał z decyzji zatwierdzającej podział Nieruchomości lub rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd (np. zniesienie współwłasności), może się w sposób nieznaczny różnić od planu przedstawionego w Załączniku nr 6, Załączniku 6a i Załączniku nr 6b do Umowy.
- 2.3.2. Wykonawca zamierza na projektowanej działce 130/41 uwidocznionej na Załączniku nr 6b oraz na działce 132/5 z obrębu 1-07-07 (będącej własnością Wykonawcy) urządzić drogę wewnętrzną z dostępem do drogi publicznej – ul. Siekierkowskiej. W przypadku, gdy działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidocznionej na Załączniku nr 6b nie zostanie wydzielona z działki 130/38 wówczas droga wewnętrzna zostanie urządzona na części działki 130/41, która to część będzie odpowiadała projektowanej działce 130/41 o powierzchni 4009 m², uwidocznionej na Załączniku nr 6a.
- 2.3.3. Deweloper zastrzega sobie prawo do przeprowadzania dalszych podziałów lub połączeń istniejących lub projektowanych działek wchodzących w skład Nieruchomości w celu realizacji Inwestycji, w tym także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek. Ponadto Nabywca oświadcza, że zapoznał się z projektowanym podziałem Nieruchomości przeprowadzeniem Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której zostanie zrealizowany jego Lokal Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i ukończenia, które akceptuje.
- 2.3.4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że projektowana działka nr 130/43 o powierzchni 450 m² (pokazana na Załączniku nr 6b) znajduje się w pasie planowanej drogi 26 KUD, tj. drogi publicznej, w związku z czym wraz z zatwierdzeniem podziału działki 130/38, na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielona działka 130/43 o powierzchni 450 m² przejdzie na własność Miasta st. Warszawy. W przypadku, gdy działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidocznionej na Załączniku nr 6b nie zostanie wydzielona z działki 130/38 Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że projektowana działka nr 130/42 o powierzchni 450 m² (pokazana na Załączniku nr 6a) znajduje się w pasie planowanej drogi 26 KUD tj. drogi publicznej, w związku z czym, wraz z zatwierdzeniem podziału działki 130/38, na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielona działka 130/42 o powierzchni 450 m² przejdzie na własność Miasta st. Warszawy.
- 2.3.5. W przypadku, gdy działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidocznionej na Załączniku nr 6b zostanie wydzielona z działki 130/38 dostęp Działki do drogi publicznej, będzie się odbywał w ramach ustanowionej służebności na projektowanej działce nr 130/41 o powierzchni 346 m² oraz na działce 132/5 z obrębu 1-07-07 przy ul. Siekierkowskiej w Warszawie na rzecz każdorazowego właściciela Działki. W przypadku, gdy działka o projektowanym numerze 130/41 o powierzchni 346 m² uwidocznionej na Załączniku nr 6b nie zostanie wydzielona z działki 130/38 dostęp Działki do drogi publicznej będzie odbywał się bezpośrednio przez zjazd zlokalizowany w pasie drogowym ulicy Siekierkowskiej.
- 2.3.6. W związku z planowanymi podziałami działek ewidencyjnych wchodzących obecnie w skład Nieruchomości oraz przenoszenia ich do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 7 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

nieruchomości, powstałych w wyniku podziału, wzajemnymi nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi w zakresie dotyczącym użytkowania i utrzymania Nieruchomości, w tym Działek, w szczególności przejścia, przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej, posadowienia przyłączy wszelkich sieci i mediów, konserwacji tych urządzeń, drogi pożarowej, miejsca składowania odpadów stałych, posadowienia i konserwacji innych elementów (w tym pomieszczeń technicznych) niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych nieograniczonego korzystania z terenu Działki oraz nieruchomości sąsiednich na potrzeby korzystania z elementów niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynków mieszkalnych oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdej z sąsiednich nieruchomości, na które to czynności i obciążenia Nabywca udziela swej nieodwołalnej zgody, a ponadto zobowiązuje się udzielić Wykonawcy stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

- 2.3.7. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działek służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) ustanowionymi na rzecz: a) podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, takich jak np. Innogy STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia: (i) podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, kotłownią gazową, wodomierzem, kablami oraz rurami) oraz, (ii) iż dostawcy mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości oraz b) podmiotu wskazanego przez Dewelopera w celu montażu na Budynku oraz na Nieruchomości Wspólnej reklamy (urządzenia oświetleniowego), logo firmy oraz zapewnienia temu podmiotowi dostępu do tego urządzenia w szczególności dokonywania kontroli, napraw, konserwacji i wymiany urządzenia.
- 2.3.8. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na realizację czynności określonych w artykułach 2.3.1 – 2.3.7., co oznacza, że podjęcie takich czynności przez Dewelopera nie będzie stanowiło niewłaściwego wykonania przez Dewelopera przedmiotu umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży, a w związku z tym zobowiązuje się nie czynić Deweloperowi jakichkolwiek przeszkód w tym w szczególności w odniesieniu do wskazanych powyżej postępowań dotyczących podziałów działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości oraz uzyskania decyzji administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji, a w szczególności nie wnosić środków zaskarżenia.
- 2.3.9. Z zastrzeżeniem, że działki utworzone po podziale Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Nabywca wyraża zgodę na nie wpisywanie praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży do tych ksiąg wieczystych. Równocześnie Strony postanawiają, że ewentualne prawa i roszczenia nabywców mogą być ujawniane w księdze wieczystej jaka będzie prowadzona dla Działki wraz z Budynkiem, na co Nabywca wyraża zgodę.
- 2.3.10. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że :
- w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej są lub będą realizowane Inwestycje sąsiednie opisane w pkt. 1.6.1. Umowy,
 - na Nieruchomości Wspólnej będą znajdowały się w szczególności: pomieszczenia techniczne, teren rekreacyjny i zielony, mała architektura, wjazd i dojazd, ciąg

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.2018	__-__	Strona 8 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

pieszy, chodniki, sieci i przyłącza oraz inne urządzenia i elementy (zwane: „**Urządzenia Wspólne**”), które będą użytkowane dodatkowo przez każdorazowych właścicieli nieruchomości inwestycji Rubikon IV oraz w przypadku, jeżeli zajdzie taka konieczność będą użytkowane przez każdorazowych właścicieli nieruchomości, na których realizowane są lub będą pozostałe Inwestycje sąsiednie,

- c. Nieruchomość Wspólna zostanie obciążona służebnościami lub innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz: każdorazowych właścicieli nieruchomości inwestycji Rubikon IV oraz w przypadku, jeżeli zajdzie taka konieczność na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, na których realizowane są lub będą pozostałe Inwestycje sąsiednie, w celu przejścia i przejazdu oraz użytkowania Urządzeń Wspólnych i ponoszenia kosztów z tytułu korzystania z przejścia i przejazdu oraz z Urządzeń Wspólnych,
- d. sąsiednie działki, na których jest planowana inwestycja Rubikon I, Rubikon II i Rubikon IV, w przypadku konieczności zostaną obciążone służebnościami lub innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości Wspólnej, w celu przejścia i przejazdu oraz użytkowania na tych działkach wspólnej infrastruktury, w szczególności pomieszczenia technicznego, terenu rekreacyjnego i zielonego, małej architektury, wjazdu i dojazdu, ciągu pieszego, chodnika, sieci i przyłączy oraz innych urządzeń i elementów i ponoszenia kosztów z tytułu korzystania z tej infrastruktury,

Nabywca na powyższe czynności i obciążenia wyraża zgodę, a ponadto zobowiązuje się udzielić stosownych pełnomocnictw według uznania Dewelopera.

2.4. Przeniesienie praw i obowiązków Kupującego na osobę trzecią

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

2.5. Przetwarzanie danych osobowych

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z Ustawą z dn. 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 2135 ze zm.) w celu przygotowania przez notariusza Umowy Przyrzeczonej, w celu bezpośredniego kontaktu przez generalnego wykonawcę robót lub jego podwykonawców z Kupującym, w celu przekazania tych danych bankowi kredytującemu wykonanie przedmiotu Umowy, w celu wykonania umowy dotyczącej prowadzenia Rachunku Powierniczego, o której mowa w pkt 11.5 Umowy, w celach związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną i prowadzenia archiwum składającego się z dokumentacji zgromadzonej w związku z wykonywaniem wyżej wymienionej czynności przez Wykonawcę, jego następców prawnych i podmioty działające na jego zlecenie teraz i w przyszłości. Kupujący wyraża zgodę na przekazanie w/w danych osobowych Wspólnocie Mieszkaniowej lub przyszłemu zarządcy Nieruchomością Wspólną Budynku oraz pozostałym podmiotom powyżej wymienionym. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do powyższych danych osobowych, jak również ich poprawiania, wniesienia pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innemu administratorowi danych, poza wyżej wymienionymi.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 9 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

ARTYKUŁ 3 STANDARD WYKOŃCZENIA

- 3.1. Położenie i rozkład Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego określone jest w Załączniku nr 3 do Umowy.
- 3.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 2 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 2 do Umowy, jako standard wykończenia.
- 3.3. Wykonawca oświadcza, że rozważa zawarcie umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych np. takimi jak: ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o, VECTRA S.A. lub z innym podmiotem, na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności. Równocześnie Wykonawca oświadcza, że prawo własności sieci telekomunikacyjnych wykonanych na terenie osiedla w związku z realizacją wymienionych wyżej umów będzie przysługiwało dostawcom usług, z którymi odpowiednie umowy zostaną zawarte.
- 3.4. Wykonawca oświadcza, że w oknach od strony północnej, wschodniej i południowej lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (na parterze) przewiduje się miejsca na montaż rolet zewnętrznych, celem umożliwienia Kupującemu montażu rolet zewnętrznych (Kupujący dokonuje montażu rolet zewnętrznych na własny koszt). Montaż przez Kupującego rolet zewnętrznych (w tym ich typ i kolor) wymaga pisemnej zgody Dewelopera. W przypadku montażu przez Kupującego rolet zewnętrznych bez uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera, Kupujący może zostać zobowiązany przez Dewelopera do demontażu tych rolet na swój koszt, na co Kupujący wyraża zgodę.

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu **01.04.2016 roku**, i zostały zakończone w dniu **14.11.2017 roku** - budowa Budynku, w którym jest usytuowany Lokal Mieszkalny, co zgodnie z uzgodnieniami stron Umowy oznacza, że Budynek będzie objęty ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej, do dnia **31.01.2018 roku** („Data Zakończenia”).
- 4.2. Po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zgodnie ze specyfikacjami zawartymi w Załączniku nr 2 do Umowy lub w stosownym przypadku zgodnie ze specyfikacjami modyfikacji zamówionymi przez Kupującego zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Umowy i określonymi przez Strony w aneksie do Umowy, oraz po otrzymaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Wykonawca zawiadomi Kupującego w ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, przy czym termin Odbioru Technicznego przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od doręczenia Kupującemu powiadomienia o terminie Odbioru Technicznego.

ARTYKUŁ 5 ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. Kupujący zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Wykonawcą, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Wykonawcę w zawiadomieniu doręczonym Kupującemu zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. – 13.4. Umowy Kupujący zobowiązuje się uczestniczyć w Odbiorze Technicznym.
- 5.2. Wyniki Odbioru będą stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 10 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

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

ARTYKUŁ 6 PRACE WYKOŃCZENIOWE W LOKALU MIESZKALNYM

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- a) po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej,
 - b) po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - d) po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - e) po uzyskaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaze Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.2018	__-__	Strona 11 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.

- 6.3. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu. Art. 5.1, 5.5 i 5.6. oraz 5.7 stosuje się odpowiednio.
- 6.4. Wykonawcy zatrudnieni przez nabywców do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym.
- 6.5. Wykonawca wskaże nabywcom miejsce, poza Lokalem Mieszkalnym, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem Mieszkalnym w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed budynkami. Kupujący ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac.
- 6.6. Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku, poza Lokalem Mieszkalnym przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu Mieszkalnego, w przypadku, gdy wykonawca nie wykona obowiązków, o których mowa w artykułach 6.4-6.5.
- 6.7. Kupujący nie jest uprawniony do:
- 6.7.1 umieszczania w Lokalu Garażowym lub w częściach Wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach lub w ogródkach) jakichkolwiek zieleni głęboko ukorzonej urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, wykładzin, ścian, elementów wygrodzonych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także
- 6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

ARTYKUŁ 7 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

- 7.1. Kupujący wyraża zgodę, że do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną będzie sprawować Wykonawca. Wykonawca może zlecić administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną wybranemu przez siebie profesjonalście. W przypadku zlecenia wykonywania czynności zarządu Nieruchomością Wspólną, wybrany przez Wykonawcę zarządca powinien posiadać stosowne licencje. Zarząd powierzony będzie w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy.
- 7.2. Kupujący zobowiązuje się od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego do ponoszenia Opłaty rozumianej jako zaliczki na pokrycie eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych (dróg wewnętrznych) do Budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń, w szczególności obsługujących dostawę mediów do Budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym zaliczki na wodę i co. itp., jak również

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 12 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

wydatków na utrzymanie i eksploatację dróg dojazdowych do Budynku, uiszczania rocznej opłaty za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania Inwestycji a od dnia odbioru Miejsca Postojowego do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z Miejsca Postojowego.

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

ARTYKUŁ 8 USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻ LOKALU

- 8.1. Nie później niż w terminie 60 dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: podpisania przez strony protokołu Wydania Lokalu oraz uzyskania przez Wykonawcę pełnej Dokumentacji, Wykonawca zawiadomi nabywców na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
- 8.2. Umowy Przyrzeczone w wykonaniu zawartej Umowy planowane są do zawierania najpóźniej do dnia **30.11.2018 roku**, w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Wykonawcę, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawiadomienia Kupującego przez Wykonawcę o gotowości zawarcia Umów Przyrzeczonych i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umów Przyrzeczonych. Zawarcie Umów Przyrzeczonych nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.
- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umów Przyrzeczonych do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny.
- 8.4. Umowy Przyrzeczone dotyczące miejsc postojowych zostaną zawarte odrębnie w terminie trzech miesięcy od daty założenia dla garażu Księgi Wieczystej. Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Wykonawcę oraz Kupującego udziałów w prawie własności garażu, podziału do korzystania z Lokalu Garażowego w sposób określony w artykule 2.1.4.

ARTYKUŁ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA USTERKI

- 9.1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującym przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 13 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

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

ARTYKUŁ 10 CENA

- 10.1. Cena Całkowita jest określona w Załączniku 1 do Umowy („Cena Całkowita”).
- 10.2. Cena Całkowita, obejmuje również wszelkie materiały jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Wykonawcę Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, zgodnie ze specyfikacjami określonymi w Załączniku 2 do Umowy.
- 10.3. Wykonawca ma prawo do zmiany wysokości Ceny Całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w Załączniku nr 1 do Umowy o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania niniejszej Umowy lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy, a 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 Przyrzeczonej.
- 10.4. W razie gdy po dniu podpisania niniejszej Umowy ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona Cena Całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w Załączniku nr 1 do Umowy lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem Ceny Całkowitej, Kupujący może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.2.3. Nie odstąpienie przez Kupującego od Umowy w wyznaczonym w artykule

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___, 2018	___	Strona 14 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

12.2.3 terminie oznacza, że Kupujący wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy, określonego w artykule 2.1 powyżej, za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.

- 10.5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpiło w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997.**, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego.
- 10.6. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przynależnej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Wykonawcy przysługiwać będą odsetki ustawowe od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w art. 11.6 Umowy. Kolejne wpłaty dokonywane przez Kupującego zaliczone będą w pierwszej kolejności na pokrycie kwoty odsetek naliczonych od wcześniejszych zaległości. Kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 3% pełnej kwoty Ceny Całkowitej.
- 11.3. Odpowiedzialność Kupującego z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Wykonawcy jest solidarna.
- 11.4. Wykonawca oświadcza, że na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr 300023759985 z dnia 20 kwietnia 2016 roku (dalej: „**Umowa OMRP**”), zawartej przez Wykonawcę z Plus Bank S.A., Plus Bank S.A. prowadzi na rzecz spółki pod firmą „APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 23 1680 1248 0000 3000 2375 9985, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez kupujących, w tym Kupującego, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali („**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**”).
- 11.5. Płatności należnych kwot z tytułu ceny za Lokal Mieszkalny i Prawa Związane, zgodnie z postanowieniami Umowy oraz z tytułu ceny za Miejsce Postojowe (udział w Lokalu Garażowym i Prawa Związane) będą dokonywane przez Nabywcę **wyłącznie** na Rachunek Powierniczy, tj. **przypisany Kupującemu indywidualny rachunek bankowy o numerze:** . Kupujący, dokonując wpłat na Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy, pod rygorem odmowy zaksięgowania dokonanej wpłaty na poczet ceny albo zaksięgowania jej w późniejszym terminie.
- 11.6. Wykonawca ma prawo za pisemnym powiadomieniem Kupującego doręczonym zgodnie z artykułem 13.2 – 13.4 do wskazania nowego rachunku bankowego, na który powinny zostać dokonywane wpłaty na poczet ceny tylko w przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 15 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 11.7. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Kupujący zobowiązany jest ponadto:
- Niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu przez Kupującego; przy czym Kupujący upoważnia Dewelopera do przekazania powyższej informacji do Plus Bank S.A.;
 - Niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP), w tym dokonywania wypłat z Rachunku Powierniczego.
- 11.8. Deweloper niniejszym informuje, że w zakresie niezbędnym do realizacji celów Umowy OMRP oraz związanych z obsługą mieszkaniowych rachunków powierniczych, na zasadach określonych w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Plus Bank S.A. będzie przetwarzał dane osobowe Kupującego. Kupujący niniejszym wyraża zgodę i upoważnia Plus Bank S.A. do przetwarzania danych osobowych Kupującego, w tym informacji objętych tajemnicą bankową, w zakresie opisanym w zdaniu poprzedzającym.

ARTYKUŁ 12 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

12.1. Prawo Wykonawcy do odstąpienia od Umowy:

Wykonawca ma prawo do odstąpienia od Umowy najpóźniej w terminie do dnia **30.06.2019 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:

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___, 2018	___	Strona 16 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 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 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.
- 12.2.6. 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 Przynależnej, 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 doręzonego 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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.2018	__-__	Strona 17 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 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:
- Oświadczenia o odstąpieniu od umowy, oraz
 - Pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy deweloperskiej, zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 10 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:
- oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w formie aktu notarialnego,
 - zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy,
 - pisemnego Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, którego wzór stanowi załącznik nr 10 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.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.
- 13.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adres podany poniżej lub na taki inny adres, który zostanie podany w drodze zawiadomienia w takim samym trybie.
- Jeżeli do Dewelopera:
**„APM Bartycka II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa
ul. Bartycka 63a lok. 25; 00-716 Warszawa**
- Jeżeli do Nabywcy to na adres podany w Załączniku 1 do niniejszej Umowy.
- 13.3. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony listem poleconym o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną.
- 13.4. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym.
- 13.5. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.
- 13.6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 18 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkowi informacyjnym zawartemu w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (j.t.Dz.U.2014.827) Wykonawca informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:
- koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn.Dz.U.2013.237 ze zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn..Dz.U.2016.623) lub innymi właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów postępowania sądowego, kosztów notarialnych, które będą obowiązywać na czas zawierania Umowy Przyrzeczonej. Na powyższe Kupujący wyraża zgodę,
 - Wykonawca nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami paragrafu 9 Umowy,
 - połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący.
- 13.9. Kupujący oraz Wykonawca wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr **WA2M/00519477/6** praw i roszczeń na rzecz _____ wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Spis załączników:

Załącznik nr 1 – „Podstawowe Warunki Umowne”;
 Załącznik nr 2 – „Standard Wykończenia”;
 Załącznik nr 3 – „Położenie i Rozkład” oraz Koncepcja osiedla „Rubikon Residence”;
 Załącznik nr 4 – „Wyciąg z Umowy OMRP”;
 Załącznik nr 5 – *skreślony*;
 Załącznik nr 6 – „Mapa obrazująca granicę działki 130/38 przed podziałem”;
 Załącznik nr 6a – „Wstępny projekt podziału działki 130/38 – podział administracyjny nie wydzielający działkę pod drogę wewnętrzną”;
 Załącznik nr 6b - „Wstępny projekt podziału działki 130/38 – podział administracyjny wydzielający działkę pod drogę wewnętrzną”;
 Załącznik nr 7 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami;
 Załącznik nr 8 – Mapa Inwestycji sąsiednich;
 Załącznik nr 9 - Oświadczenie o zawarciu Umowy Deweloperskiej;
 Załącznik nr 10 - Oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej;

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	____.2018	____	Strona 19 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZEDMIOT UMOWY

§1 KUPUJĄCY

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

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

Dane **Kupującego** do wystawienia faktury:

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

§2 PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI I WARTOŚĆ UMOWY

Umowa dotyczy wybudowania i sprzedaży:

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdującego się w Budynku przy ul. Siekierkowskiej 27 w Warszawie.
2. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni ___ m².
3. Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** Budynku.

§3 CENA CAŁKOWITA

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

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

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

Słownie złotych:

2. Cenę **Miejsca Postojowego nr ___ w garażu:**

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

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

2. Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 oraz 10.7 w związku z 10.6 Umowy).
3. Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia rat na podstawie harmonogramu, o którym mowa w §4 poniżej (Harmonogram):

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___, __. 2018	___	Strona 20 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

**§4
HARMONOGRAM WPLĄT**

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	nie wcześniej niż 9 dni i nie później niż 16 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie umowy</i>	10%	tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	<i>Podpisanie umowy</i>	90%	tj.:	0,00 zł
RAZEM:			100%		0,00 zł

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ____/2018	___.__.2018	__-__	Strona 21 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

KONSTRUKCJA	
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> Fundamenty żelbetowe - płytowe Ściany piwniczne betonowe lub murowane Stropy nad piwnicą, parterem, I i II piętrem: płyty żelbetowe monolityczne oparte na słupach oraz ścianach żelbetowych
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany nośne: żelbetowe monolityczne Ściany osłonowe: murowane
Klatka schodowa	<ul style="list-style-type: none"> Schody wewnętrzne, szyby windowe oraz ściany klatek schodowych: żelbetowe monolityczne
ELEWACJA , DACH	
Elewacja	<ul style="list-style-type: none"> Tynk cienkowarstwowy malowany (technologia lekka mokra), częściowo wykończona materiałem o podwyższonej jakości
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Dach płaski z izolacją przeciwwodną i termiczną
Obróbki blacharskie	<ul style="list-style-type: none"> Obróbki blacharskie i rynny: stalowe
MIESZKANIA	
Ściany wewnętrzne między lokalami mieszkalnymi	<ul style="list-style-type: none"> Murowane z fragmentami betonowymi
Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Murowane z fragmentami betonowymi
Tynki i okładziny wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Ściany wewnętrzne i sufity pomieszczeń mieszkalnych - tynk gipsowy układany mechanicznie Ściany i strop w mieszkaniach malowanie farbą jednokrotnie
Posadzki w mieszkaniach	<ul style="list-style-type: none"> Podłoga - szlichta cementowa, przeznaczona pod indywidualne wykończenie Klienta

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___.2018	__-__	Strona 22 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

Posadzki na tarasach i balkonach	<ul style="list-style-type: none"> Taras - deski tarasowe drewniane lub z kompozytu Balkony - deski tarasowe drewniane lub z kompozytu
Okna , drzwi do lokali mieszkalnych, rolety	<ul style="list-style-type: none"> Okna i drzwi balkonowe PCV; od strony zewnętrznej w kolorze ciemno-szarym, od strony wewnętrznej w kolorze białym Drzwi do mieszkań - atestowane W oknach od strony północnej, wschodniej i południowej lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (na parterze) przewiduje się miejsca na montaż rolet zewnętrznych, celem umożliwienia Kupującemu montażu rolet zewnętrznych (Kupujący dokonuje montażu rolet zewnętrznych na własny koszt). Montaż przez Kupującego rolet zewnętrznych (w tym ich typ i kolor) wymaga pisemnej zgody Dewelopera
Drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi. Stolarka drzwiowa w zakresie własnym Klienta
Balustrady	<ul style="list-style-type: none"> Balustrady zewnętrzne murowane lub stalowe z wypełnieniem szklanym
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Konglomerat
CZĘŚCI WSPÓLNE	
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
Posadzki w korytarzach i klatkach schodowych	<ul style="list-style-type: none"> Płytki gresowe
Hole wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> Hole wejściowe zostaną wykończone na podstawie projektu aranżacji wnętrz
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

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___,___,2018	___	Strona 23 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe główne - ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowa, segmentowa, sterowana radiowo za pomocą pilota
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
INSTALACJE	
Instalacja wentylacji	<ul style="list-style-type: none"> • W lokalach mieszkalnych wentylacja mechaniczna wyciągowa.
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 anty-dyfuzyjną w izolacji termicznej - system trójnikowy; grzejniki płytowe z zaworami termostatacznymi, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy - podejście ze ściany
Instalacja ciepłej i zimnej wody	<ul style="list-style-type: none"> • Instalacja wody zimnej: rury w lokalach np. typu PE-Xc z osłoną anty-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.
Instalacja kanalizacji sanitarnej	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacji: rury PCV, podejścia wyprowadzone na ściany; instalacja wewnątrz-lokalowa prowadzona po przegrodach pionowych tj. ścianach
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

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___,___,2018	___	Strona 24 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

	<ul style="list-style-type: none"> • W pomieszczeniu kuchni/aneksu kuchennego przygotowany wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM) dla podłączenia kuchni elektrycznej • Oświetlenie i gniazda wtykowe rozmieszczenie wg projektu
Instalacja RTV i SAT	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV/SAT wg projektu • Miejsce przewidziane dla punktu dystrybucyjnego sieci sygnału RTV i SAT – w garażu podziemnym
Instalacja telefoniczna i internetowa	<ul style="list-style-type: none"> • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca - punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd telefonicznych 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
Domofon	<ul style="list-style-type: none"> • System domofonowy w lokalach mieszkalnych. • Moduły wywołania z klawiaturą numeryczną i wyświetlaczem zainstalowane będą przy drzwiach wejściowych do budynku
TEREN ZEWNĘTRZNY	
Teren zewnętrzny	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Instalacje zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze sieci ciepłej, przyłącze energii elektrycznej, przyłącze teletechniczne. • Podziemny system rozsączania wód deszczowych
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> • Budynek przystosowane do zainstalowania monitoringu

KUPUJĄCY

WYKONAWCA

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___.__.2018	__-__	Strona 25 z 26

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	03.01.2018

ZAŁĄCZNIK NR 3

POŁOŻENIE I ROZKŁAD

1. Lokalu Mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze **0** oznaczonego numerem ___ o powierzchni użytkowej ___ m² znajdującego się w Budynku przy ul. Siekierkowskiej 27 w Warszawie.
2. Balkon znajdującego się przy lokalu, o powierzchni ___ m².
3. Miejsca postojowego oznaczonego nr ___ znajdującego się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **-1** Budynku.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	REP A ___/2018	___.2018	___.__	Strona 26 z 26