

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY nr RR III LOK _/2018

Zawarta w Warszawie w dniu 26 lipca 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: **Robertę 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,**
zamieszkała: **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,**
zamieszkała: **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 działki ewidencyjne nr 130/41 o obszarze 346 m² i 130/42 o obszarze 3.663 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 zrealizował 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.

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

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__._	Strona 1 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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,

- IV. Wykonawca oświadcza, iż dokonał podziału działki 130/38 (pokazanej na Załączniku nr 6), w wyniku którego powstała 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. Podział działki 130/38 został zatwierdzony ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 350/2018 z dnia 16 maja 2018 roku.
- V. Wykonawca na działce 130/41 uwidocznionej na Załączniku nr 6b oraz na działce 132/5 z obrębu 1-07-07 (będącej własnością Wykonawcy) urządził drogę wewnętrzną z dostępem do drogi publicznej – ul. Siekierkowskiej.
- VI. 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.
- VII. Kupujący oświadcza, że niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej podpisaniem, tak że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, jest ona kompletna, Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, treść Umowy jest dla Kupującego zrozumiała, wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.
- VIII. Wykonawca uzyskał Pozwolenie na Użytkowanie dla Inwestycji (w rozumieniu definicji zawartych w Artykule 1.

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 jest Lokal Mieszkalny, 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,

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__._	Strona 2 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

zagospodarowaniem terenu, zjazdem drogowym, infrastrukturą drogową i techniczną (ciąg pieszo-jezdny, chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozszczepiającymi, oświetleniem terenu) oraz małą architekturą na terenie działek ew. nr 130 (część), 132/5 oraz 134 (część) z obrębem 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, Pozwolenie na Użytkowanie, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, kartoteki Budynku oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów, a także świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego.
- 1.5 „**Działka**” oznacza teren w granicach działki nr 130/42 o powierzchni 3663m², uwidocznionej na Załączniku 6b, na której Wykonawca zrealizował Budynek, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny, zgodnie z planem stanowiącym Załącznik nr 3..
- 1.6 „**Inwestycja**” oznacza inwestycję zrealizowaną zgodnie z Decyzją, polegającą na budowie 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, zrealizowany 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, zrealizowany 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, zrealizowany 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.
- 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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 3 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

- 1.12 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Kupującego zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych usterek.
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię Lokalu Mieszkalnego liczoną według Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997.
- 1.14 **„Pozwolenie na Użytkowanie”** oznacza ostateczną i prawomocną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 11 stycznia 2018 roku nr IIOT/8/U/2018 (znak: PINB.IIOT.5121.200.2017.ES udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem drogowym, infrastrukturą drogową i techniczną (ciąg pieszo-jezdny, chodniki, kanalizacja deszczowa ze zbiornikami rozsączającymi, oświetlenie terenu) oraz małą architekturą na terenie działek nr ew. 130/38 (dawniej część działki nr ew. 130), 132/5 i części działki nr ew. 134 z obrębu 1-07-07 przy ul. Siekierkowskiej 27 w Warszawie.
- 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 ze zm.).
- 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,

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__._	Strona 4 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z zawarciem Umowy Przynależonej. Cena Całkowita obejmuje koszt nabycia Praw Związanych.

- 2.1.3. Kupujący oświadcza, iż wyraża zgodę na (i) wyłączenie korzystania 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) wyłączenie korzystania przez osoby wskazane przez Wykonawcę z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej w związku z zawartymi umowami. W związku z powyższym Kupujący zobowiązuje się do przystąpienia i do zatwierdzenia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej określającej zasady korzystania z Tarasów, w tym ogródków, naziemnych miejsc postojowych i innych części Nieruchomości Wspólnej przez każdorazowych właścicieli lokali do których one przylegają lub są przypisane oraz do wyrażenia zgody na ujawnienie zasad korzystania z Nieruchomości Wspólnej w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.
- 2.1.4. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzenie umowy współwłaścicieli Lokalu Garażowego, która zapewni, że Kupujący oraz jego następcy prawni będą mieli wyłączone 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. 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

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

- 2.3.1. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania Umowy nie są prowadzone prace zmierzające do przeprowadzenia podziału Nieruchomości,
- 2.3.2. Wykonawca na 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.
- 2.3.3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z przeprowadzeniem Inwestycji, z projektem i położeniem Inwestycji i Budynku, w ramach której został zrealizowany jego Lokal

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 5 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

Mieszkalny, ich sąsiedztwem, okolicą całej Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, które akceptuje.

- 2.3.4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że 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 przeszła na własność Miasta st. Warszawy.
- 2.3.5. Wykonawca, oświadcza, że dostęp do Działki będzie odbywał się w ramach służebności przejścia i przejazdu na działce nr 130/41 o powierzchni 346 m² oraz na działce 132/5 z obrębem 1-07-07 przy ul. Siekierkowskiej w Warszawie na rzecz każdorazowego właściciela Działki.
- 2.3.6. W związku przenoszeniem działki nr 130/41 i działki 130/42 wchodzących obecnie w skład Nieruchomości do innych ksiąg wieczystych niż obecnie prowadzone dla celów zapewnienia realizacji Inwestycji, a także w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi każdej z działek, może okazać się konieczne obciążenie Nieruchomości, w tym Działkiwzajemnymi 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 oświadcza, że Nieruchomość została obciążona następującymi służebnościami ustanowionymi na rzecz dostawców mediów:
- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych niskiego napięcia, średniego napięcia, złącz kablowych oraz stacji transformatorowej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN Operator sp. z o.o. w celu dokonywania czynności związanych z instalacją, konserwacją, naprawą, modernizacją, eksploatacją, rozbudową, dokonywaniem przeglądów oraz dołożeniem kolejnych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu o szerokości 1,5 m wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych kablowych (NN i SN) pod złączami kablowymi oraz powierzchni ok. 20 m² w miejscu posadowienia stacji transformatorowej, powstrzymaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do pasa gruntu wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych kablowych (NN i SN), pod złączami kablowymi oraz powierzchni pod stacją transformatorową, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu, ustanowiona na rzecz RWE STOEN Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie wstępu i korzystania z działki nr 130 w celu wybudowania urządzeń sieci gazowej jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu o szerokości

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 6 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

1,00 m, korzystania zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Mazowiecka Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu posadowienia gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, dokonywania napraw, remontów, eksploatacji, konserwacji, przebudowy, rozbudowy, w tym znajdujących się na tej nieruchomości, a w szczególności gazociągów i przyłączy gazowych oraz dokonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w powyższym zakresie, powstrzymaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do pasa gruntu wzdłuż przebiegu sieci gazowej, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń, na rzecz Mazowiecka Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

- c) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą RWE STOEN Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na korzystaniu z nieruchomości obciążonej z ograniczeniem do części działki ewidencyjnej oznaczonej nr 130 t.j. terenu zaznaczonego kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015 w celu posadowienia elektroenergetycznych linii kablowych oraz złącza kablowego (zwanym dalej urządzeniem), korzystaniu z nieruchomości obciążonej ograniczeniem do części działki ewidencyjnej nr 130 t.j. terenu zaznaczonego kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015 w celu budowy stacji transformatorowej w pomieszczeniu znajdującym się na pierwszej kondygnacji podziemnej w realizowanym przez spółkę budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bluszczańskiej 4, które to pomieszczenie zostało zaznaczone kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015, używaniu urządzeń ww. stacji transformatorowej oraz powyższego pomieszczenia stacji transformatorowej zgodnie z ich przeznaczeniem, w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy w pasie terenu, który został oznaczony kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015. ponadto przedstawiciel spółki w imieniu spółki oświadcza, że w przypadku urządzeń wykonywanie powyższych praw jest ograniczone w obrębie pasa gruntu o szerokości 1,5 m wzdłuż przebiegu powyższych urządzeń (po 0,75 m z każdej strony). w przypadku ww. stacji transformatorowej oraz powyższego pomieszczenia stacji transformatorowej wykonywanie powyższych praw jest ograniczone w obrębie terenu, który został zaznaczony kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015. trasa urządzeń została oznaczona kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015, powyższe pomieszczenie stacji transformatorowej zostało oznaczone kolorem niebieskim na załączniku nr 2 do aktu notarialnego Rep. A nr 12094/2015;
- d) nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu, ograniczona do pasa gruntu o szerokości 5 metrów wzdłuż sieci ciepłowniczej (w tym również przyłączy), polegająca na: 1) prawie Veolia Energia Warszawa Spółka akcyjna do wchodzenia na część nieruchomości, na której znajdować się będą elementy sieci ciepłowniczej (w tym również przyłączy) oraz do znajdujących się w garażach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych pomieszczeń, w których znajdować się będą elementy sieci ciepłowniczej oraz elementy węzłów ciepłych w celu: przeglądu, konserwacji, naprawy, rozbudowy bądź wymiany sieci ciepłowniczej (w tym również przyłączy) lub elementów węzłów ciepłych stanowiących własność Veolia Energia Warszawa Spółka akcyjna, 2) prawie Veolia Energia Warszawa Spółka akcyjna do posiadania na części nieruchomości sieci ciepłowniczej (w tym również przyłączy) i elementów węzłów ciepłych oraz do korzystania z części nieruchomości i czerpania z nich

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 7 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

pożytków w zakresie wynikającym z prawa własności sieci ciepłowniczej (w również przyłączy) oraz elementów węzłów ciepłych stanowiących własność Veolia Energia Warszawa Spółka akcyjna; przebieg sieci ciepłowniczej (w tym również przyłączy) oznaczony został kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą niniejszego wpisu, ustanowiona na rzecz Veolia Energia S.A. z siedzibą w Warszawie;

- e) nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na: 1) prawie Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna do wchodzenia na część nieruchomości oraz do znajdujących się w garażach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych pomieszczeń, w których znajdować się będą elementy urządzeń wodno-kanalizacyjnych, w tym zestawy wodomierzy głównych w celu: przeglądu, konserwacji, naprawy, bądź wymiany ww. urządzeń stanowiących własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka akcyjna, 2) prawie Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka akcyjna do posiadania na części nieruchomości elementów opisanych powyżej urządzeń oraz do korzystania z części nieruchomości i czerpania z nich pożytków w zakresie wynikającym z prawa własności tych urządzeń stanowiących własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, ustanowiona na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.;
- f) nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu, na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna, zgodnie z treścią art. 305(1) kodeksu cywilnego, której zakres wykonywania zostaje ograniczony do szerokości 1,5 m (półtora metra) wzdłuż przebiegu trasy sieci wodociągowej, w celu dokonywania czynności zapewniających właściwe ich użytkowanie i eksploatację, w szczególności do dokonywania przeglądu, konserwacji, naprawy, przebudowy i wymiany wyżej wymienionej sieci.

Ponadto Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości bądź Działki innymi jeszcze służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (prawem użytkowania) na rzecz a) podmiotów dostarczających media – gestorów mediów, 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 ciepłym, kotłownią gazową, wodomierzem, kablami oraz rurami) oraz, (ii) iż dostarczyciele mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie całej Nieruchomości 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.
- 2.3.9. Z zastrzeżeniem, że działki wchodzących obecnie w skład Nieruchomości zostaną ujawnione w nowoutworzonych dla nich księgach wieczystych, Nabywca wyraża zgodę na nie wpisywanie praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy przedwstępnej sprzedaży do tych ksiąg wieczystych nie związanych z Działką. 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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 8 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

2.3.10. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że:

- a. w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej są lub będą realizowane Inwestycje sąsiednie opisane w pkt. 1.6.1. Umowy,
- b. na Nieruchomości Wspólnej będą znajdowały się w szczególności: pomieszczenia techniczne, teren rekreacyjny i zielony, mała architektura, wjazd i dojazd, ciąg 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 została obciążona następującymi służebnościami na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości Inwestycji Sąsiednich:
 - odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00185425/6, polegająca na prawie: i) przejścia i przejazdu przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu komunikacji Rubikon II zaznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, ii) przejścia przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu ciągu pieszego zaznaczonego kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, iii) korzystania z części Nieruchomości w zakresie użytkowania tych urządzeń wspólnych Rubikon II, które są konieczne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji Rubikon I;
 - odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste nr WA2M/185425/6, WA2M/514036/8, WA2M/185794/3, WA2M/491232/4, WA2M/185793/6, WA2M/185795/6, WA2M/472764/3 polegająca na prawie: i) przejścia przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu komunikacji Rubikon II zaznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, ii) przejścia przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu ciągu pieszego zaznaczonego kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, iii) korzystania z części Nieruchomości w zakresie użytkowania tych urządzeń wspólnych Rubikon II (w tym odprowadzania ścieków z inwestycji Rubikon IV do kanalizacji sanitarnej znajdującej się na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA2M/00185791/2), które są konieczne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji Rubikon IV;
 - odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste nr WA2M/185425/6, WA2M/514036/8, WA2M/185794/3, WA2M/491232/4, WA2M/185793/6, WA2M/185795/6, WA2M/472764/3 polegająca na prawie: i) przejścia i przejazdu przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu komunikacji kołowej Rubikon III zaznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu oraz z ograniczeniem do terenu ciągu pieszego zaznaczonego kolorem zielonym i kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, ii) korzystania z części Nieruchomości w zakresie użytkowania tych urządzeń wspólnych Rubikon III (w tym odprowadzania ścieków z inwestycji Rubikon IV do

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 9 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

kanalizacji sanitarnej znajdującej się na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA2M/00185791/2), które są konieczne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji Rubikon IV;

- odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/185425/6 polegająca na prawie przejścia przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu ciągu pieszego zaznaczonego kolorem zielonym i kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu;
 - odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr WA2M/514036/8, WA2M/185794/3, WA2M/491232/4, WA2M/185793/6, WA2M/185795/0 i WA2M/472764/3 polegająca na prawie budowy na Nieruchomości sieci kanalizacyjnej oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych zapewniających warunki użytkowe budynków odpowiednio: inwestycji Rubikon III i inwestycji Rubikon IV, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz dokonania przebudowy, montażu, remontów lub rozbiórek ww. sieci oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych na części Nieruchomości i prawie posiadania na części Nieruchomości ww. sieci oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz prawie korzystania z nich (użytkowania ich) zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/185424/9 polegająca na prawie: i) przejścia i przejazdu przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu zaznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, ii) przejścia przez część Nieruchomości z ograniczeniem do terenu zaznaczonego kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu;
- d. sąsiednie działki, na których są planowane lub realizowane inwestycje Rubikon I, Rubikon II i Rubikon IV, zostały obciążone następującymi służebnościami na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości Wspólnej:
- odpłatna służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości, polegająca na prawie: i) przejścia przez część nieruchomości obciążonej z ograniczeniem do terenu ciągu pieszego Rubikon I zaznaczonego kolorem zielonym i kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, ii) korzystania z części nieruchomości obciążonej w zakresie użytkowania urządzeń wspólnych Rubikon I (w tym odprowadzania ścieków z inwestycji Rubikon II i z inwestycji Rubikon III do kanalizacji sanitarnej znajdującej się na nieruchomości obciążonej), które są konieczne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji Rubikon II i inwestycji Rubikon III;
 - każdorazowym właścicielom Nieruchomości przysługuje odpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia przez część nieruchomości obciążonych objętych księgami wieczystymi nr: WA2M/00518208/3, WA2M/00514036/8, WA2M/00185794/3, WA2M/00185793/6, WA2M/00491232/4, WA2M/00472764/3, WA2M/00185795/0 z ograniczeniem do terenu zaznaczonego kolorem czerwonym i kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej, na której zlokalizowana jest inwestycja Rubikon III, która to nieruchomość jest oznaczona literami DCEFGHID na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 10 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

wpisu, zaś po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu z inwestycji Rubikon III - wszyscy każdorazowi współwłaściciele nieruchomości wspólnej, która powstanie dla inwestycji Rubikon III (wspólnota mieszkaniowa inwestycji Rubikon III), będą partycypować w kosztach utrzymania ciągu pieszego (które to koszty obejmują m.in. sprząatanie, odśnieżanie, oświetlenie, naprawę, remonty, konserwację, wymianę, ochronę, przeglądy) w następującym zakresie: od dnia, w którym łącznie będą ostateczne - w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania administracyjnego - decyzja o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji Rubikon I, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji Rubikon II, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji Rubikon III i decyzja o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji Rubikon IV - będą ponosić 30% (trzydzieści procent) opłat. Opłaty z tytułu utrzymania ciągu pieszego będą uiszczane miesięcznie, na podstawie właściwych dokumentów potwierdzających ich wysokość, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonych, na których jest realizowana inwestycja Rubikon IV, a po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu z inwestycji Rubikon IV- na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która powstanie dla inwestycji Rubikon IV,

a w razie, gdy okaże się to konieczne zostaną obciążone innymi jeszcze służebnościami lub ograniczonymi prawami rzeczowymi 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

2.5.1. Kupujący oświadcza, że został poinformowany, iż:

- a) Administratorem jego danych osobowych jest „APM Bartycka II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 63A lok. 25), KRS 0000626585, NIP: 1132799199, REGON: 142298340,
- b) Jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - i. Niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
 - ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta umowa przyrzeczona także w celu dochodzenia roszczeń z umowy przyrzeczonej) na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
 - iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395),

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__._	Strona 11 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

2.5.2. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wykonawcę w ramach sprawowania przez Wykonawcę zarządu Nieruchomością Wspólną.

2.5.3. Dane osobowe Kupujących są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:

- a) Bankom w związku z finansowaniem budowy, oraz prowadzeniem Rachunku Bankowego,
- b) Podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Wykonawcą przy realizacji inwestycji),
- c) Podmiotom którym zostanie zlecone wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną,
- d) Notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz umowy przyrzeczonej,
- e) Dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Wykonawcę w dochodzeniu należnych roszczeń.

2.5.4. Dane Kupujących są przechowywane przez Wykonawcę przez następujący okres czasu:

- a) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret i-ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz umowy przyrzeczonej w przypadku jej zawarcia) określonej przepisami kodeksu cywilnego.
- b) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.1 lit. b tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Wykonawcy.
- c) W przypadkach przetwarzania danych wskazanych w pkt 2.5.2 przez okres pozostawiania przez Wykonawcę zarządcą Nieruchomości Wspólnej.

2.5.5. Kupującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w pkt. 2.5.3) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.

2.5.6. Kupującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.

2.5.7. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń Administratora. Niepodanie ich przez Kupującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.

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

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 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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 12 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

3.3. Wykonawca oświadcza, że zawarł umowy z dostawcami usług telekomunikacyjnych - ORANGE S.A., UPC Polska Sp. z o.o., VECTRA S.A., na podstawie których mieszkańcom osiedla zapewniona zostanie możliwość skorzystania z usług wymienionych powyżej przedsiębiorstw w zakresie objętym ich przedmiotem działalności, w związku z którymi zostały ustanowione następujące służebności na rzecz tych dostawców:

- a) nieodpłatna ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na korzystaniu z części nieruchomości (to jest gruntu oraz posadowionych na nim budynków), w zakresie polegającym na prawie budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem), w celu wykonywania czynności związanych z realizacją prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci; przebieg na nieruchomości (na gruncie) infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej zostały przedstawione kolorem niebieskim na załączniku nr 2 do aktu notarialnego będącego podstawą wpisu; wykonywanie powyższych praw jest ograniczone w obrębie pasa gruntu o szerokości 2 m wzdłuż ww. infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych i sieci telekomunikacyjnej oraz w obrębie budynków w miejscach, gdzie znajdują się infrastruktura telekomunikacyjna, urządzenia telekomunikacyjne oraz sieć telekomunikacyjna, ustanowiona na rzecz Orange Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- b) nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na korzystaniu z części nieruchomości (to jest gruntu oraz posadowionych na nim budynków i ich instalacji telekomunikacyjnej), w zakresie polegającym na prawie do przeprowadzenia sieci telekomunikacyjnej na nieruchomości, w tym budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym urządzeń i osprzętu sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do dokonywania ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy zgodnie z ich przeznaczeniem; prawie przesyłu mediów związanych z prowadzoną przez UPC działalnością telekomunikacyjną; a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem), w celu dokonywania czynności, o których mowa powyżej co do infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z jej przeznaczeniem; przebieg na nieruchomości (na gruncie) infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej zostały przedstawione kolorem niebieskim na załączniku nr 3 do aktu notarialnego będącego podstawą niniejszego wpisu; wykonywanie powyższych praw jest ograniczone w obrębie pasa gruntu o szerokości 2 m wzdłuż ww. infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych i sieci telekomunikacyjnych oraz w obrębie budynków w miejscach, gdzie znajdują się infrastruktura telekomunikacyjna, urządzenia telekomunikacyjne oraz sieć telekomunikacyjna, ustanowiona na rzecz UPC Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 13 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

ARTYKUŁ 4 DATA ZAKOŃCZENIA

- 4.1. Wykonawca oświadcza, iż Budynek jest objęty Pozwoleniem na Użytkowanie, które jest ostateczne.
- 4.2. Wykonawca niniejszym informuje Kupującego o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, który zostanie przeprowadzony zgodnie z postanowieniami Artykułu 5.

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.
- 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 opóźnienia podpisania protokołu, pod warunkiem, że Wykonawca uzna usterki i zobowiąże się w protokole Odbioru Technicznego do usunięcia takich usterek oraz że zostaną one usunięte przez Wykonawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego lub w innym uzgodnionym terminie wskazanym wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia usterek będzie uwzględniał konieczność sprowadzenia niezbędnej części zamiennej, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót, a także dłuższy okres ich wykonywania ze względu na technologię robót.
- 5.5. Jeżeli Lokal Mieszkalny nie zostanie zatwierdzony w czasie pierwszego Odbioru Technicznego, to strony podpiszą protokół oględzin, w którym wskażą powody odmowy Odbioru Technicznego oraz określą datę drugiego Odbioru Technicznego. 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

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 14 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż:
- po zapłaceniu przez Kupującego całości ceny w tym Ceny Całkowitej,
 - po podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,
 - po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Kupujący wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek,
 - po wpłaceniu, nie wcześniej niż w dacie Odbioru Technicznego, na rachunek bankowy Wykonawcy kaucji w kwocie 1.000 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania Budynku: zużycia prądu, ogrzewania, wody, odbioru ścieków, wywozu śmieci i gruzu w okresie prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. Kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - po uzyskaniu przez Wykonawcę ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
- 6.2. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Wykonawca przekaże Kupującemu komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu Umowy oraz gwarancji udzielonych przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie.
- 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 wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także
 - 6.7.2 malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku,
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z Artykułem 7 Umowy.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 15 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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 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 Kupującego na piśmie, zgodnie z artykułami 13.2. – 13.4. Umowy o gotowości do zawarcia Umowy Przymierzonej.
- 8.2. Umowa Przymierzona w wykonaniu zawartej Umowy planowana jest do zawarcia 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 Umowy Przymierzonej i nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przymierzonej. Zawarcie Umowy Przymierzonej nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Wykonawcę, znajdującej się na terenie Warszawy.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 16 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

- 8.3. Wykonawca będzie uprawniony do powstrzymania się od przystąpienia do zawarcia Umowy Przynależonej do czasu uregulowania przez Kupującego kwoty Całkowitej Ceny.
- 8.4. Umowa Przynależona dotycząca miejsc postojowych zostanie zawarta 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 rękopisami, zgodnie z obowiązującym przepisami.
- 9.2. Z uwagi na przysługujące Wykonawcy uprawnienia z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót Budynku Kupujący zawiadomi Wykonawcę o wystąpieniu usterki niezwłocznie, na piśmie, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2, nie później niż w ciągu 7 dni po stwierdzeniu jej wystąpienia. W przypadku gdy Kupujący opóźni się ze zgłoszeniem usterki, przez co Wykonawca utraci roszczenie z tytułu gwarancji wobec wykonawcy robót budowlanych, Kupujący pokryje Wykonawcy szkodę poniesioną z tego tytułu, o ile gwarant odmówi usunięcia usterki.
- 9.3. Wykonawca jest zobowiązany, z zastrzeżeniem postanowień artykułu 9.4., do usunięcia takich usterek, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z artykułem 9.2 Umowy, bez zbędnej zwłoki, przy czym usunięcie usterki może opóźnić się z uwagi na konieczność sprowadzenia części zamiennej, niezbędnej do usunięcia usterki lub ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z technologią robót lub ze względu na technologię robót ich wykonanie wymaga dłuższego okresu.
- 9.4. Jeżeli usterki nie pogarszają wyglądu Lokalu Mieszkalnego lub jego wartości użytkowej lub możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, wtedy Wykonawca ma prawo do odmowy usunięcia usterek, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia usterek, wtedy Kupującemu zostanie zwrócona kwota równa różnicy między wartością Lokalu Mieszkalnego wolnej od odpowiednich usterek a wartością Lokalu Mieszkalnego z uwzględnieniem usterek.
- 9.5. Kupujący będzie miał prawo żądać rozwiązania Umowy, gdy Lokal Mieszkalny będzie posiadał usterki nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Wykonawca nie usunie usterek w ciągu trzech miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o usterekach zgodnie z artykułem 9.3. Roszczenie Kupującego o rozwiązanie umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego może zostać zgłoszone Wykonawcy, zgodnie z postanowieniami artykułu 13.2. w terminie do 30 dni liczonych od dnia, w którym kończy się w/w okres trzymiesięczny.
- 9.6. Wykonawca może na wniosek Kupującego przyjąć do naprawy usterek materiały dostarczone przez Kupującego. W takim przypadku Wykonawca i Kupujący mogą ustalić, że Wykonawca nie będzie ponosić odpowiedzialności za usterki wynikłe z materiałów dostarczonych przez wykonawców zaangażowanych bezpośrednio przez Kupującego lub wykonawców wynajętych przez Kupującego przed lub po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego ani też za szkody w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez wspomniane materiały i wykonawców.
- 9.7. W kwestiach spornych dotyczących usterek, opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany z listy biegłych sądowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Opinia rzeczoznawcy nie jest ostateczna, a strony mogą dochodzić swoich praw przed sądem.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 17 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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 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 przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
- 10.5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpiło w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany na zasadach określonych zgodnie z **Polską Normą PN ISO 9836:1997**.
- 10.6. Kupujący poniesie wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz koszty wypisów aktu notarialnego.

ARTYKUŁ 11 WARUNKI PŁATNOŚCI

- 11.1. Kupujący zapłaci Wykonawcy Cenę Całkowitą, zgodnie z harmonogramem zawartym w Załączniku nr 1 do 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.

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 18 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

- 11.4. 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 Wykonawcy nr **06 1240 1040 1111 0010 3057 9702** prowadzony przez Bank PEKAO S.A.. **Kupujący, dokonując wpłat 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.**

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 Przynależonej, 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** 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 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;
- 12.2.3. Jeżeli Wykonawca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się u notariusza celem zawarcia Umowy Przynależonej, zgodnie z artykułem 8.2. Umowy,

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 19 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie wskazanym powyżej, chyba że niestawienie się Wykonawcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

- 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 12.2.3. 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. Prawo odstąpienia od Umowy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego drugiej stronie zgodnie z postanowieniami Umowy.

ARTYKUŁ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu.
- 13.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje w związku z niniejszą Umową będą przekazywane sobie przez Strony na piśmie i będą doręczone osobiście lub listem poleconym na adres podany poniżej lub na taki inny adres, który zostanie podany w drodze zawiadomienia w takim samym trybie.
- Jeżeli do 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.
- 13.7. Załączniki są integralną częścią Umowy.
- 13.8. Czyniąc zadość obowiązkom informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku, o prawach konsumenta (j.t.Dz.U.2014.827) Wykonawca informuje o poniższych

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 20 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym:

- a. koszty Umowy Przyrzeczonej wraz z wpisem praw z niej wynikających poniesie Kupujący, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (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,
- b. Wykonawca nie prowadzi usług posprzedazowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami paragrafu 9 Umowy,
- c. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Wykonawcę w Prospekcie Informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Kupujący.

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 – *skreślony*;
 Załącznik nr 5 – *skreślony*;
 Załącznik nr 6 – *skreślony*;
 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;

Sporządzający umowę: Robert Wróbel

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 21 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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. Balkonu 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:

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

Słownie złotych:

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

+ 23% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

2. Cena Całkowita jest niezmienna podczas trwania umowy (z zastrzeżeniem punktu 10.3 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	RR III LOK _/2018	___.2018	__.	Strona 22 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

**§4
HARMONOGRAM WPŁAT**

Lp.	Termin	Zdarzenie	%		Kwota
1.	w ciągu 7 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	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 23 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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
Posadzki na tarasach	<ul style="list-style-type: none"> Tarasy - deski tarasowe drewniane lub z kompozytu

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 24 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

i balkonach	<ul style="list-style-type: none"> 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
Drzwi wejściowe do budynku	<ul style="list-style-type: none"> Drzwi wejściowe główne - ślusarka aluminiowa wyposażona w zamek otwierany za pomocą domofonu

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 25 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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 szlichte w „peszlu”; wodomierze wody zimnej w szachtach na korytarzu • Instalacja ciepłej wody użytkowej: rury w lokalach np. PE-Xc w izolacji termicznej prowadzone w szlichte, 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 • 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

Nabywca:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 26 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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	RR III LOK _/2018	__._.2018	__-__	Strona 27 z 28

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Rubikon Residence III	RR III 1/2018	26.07.2018

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	RR III LOK _/2018	__._.2018	__._	Strona 28 z 28