

Kancelaria Notarialna
Agnieszka Planutis
Katarzyna Czaykowska
Notariusze Spółka Cywilna
ul. Tamka 45A lok. 7
00-355 Warszawa

Repertorium A nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (.2026 r.) przede mną **Katarzyną Czaykowską**, notariuszem w Warszawie, w mojej Kancelarii Notarialnej, w Warszawie przy ulicy Tamka 45A lok. 7, stawili się:-----

1. , według oświadczenia zamieszkały: , legitymujący się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia roku, PESEL , obywatel polski, urodzony w Polsce, zwany jest dalej także „**Przedstawicielem Dewelopera**”,-----
2. , według oświadczenia , córka , według oświadczenia zamieszkała: ul. , legitymująca się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia roku, PESEL , obywatelka polska, urodzona w Polsce,-----
3. według oświadczenia jej mąż, , syn , według oświadczenia zamieszkały: ul. , legitymujący się dowodem osobistym z terminem ważności do , PESEL , obywatel polski, urodzony w Polsce.-----

oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **APM Orkana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1, NIP: 5242737557, REGON: 142982734) wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000389095 (zwanej dalej także „**Deweloperem**” oraz „**Spółką**”), jako pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 29 listopada 2023 roku przez Krzysztofa Jerzaka, zastępcę notarialnego Ewy Joanny Cabały – Chałupczak, notariusza w Warszawie – rep. A nr 15485/2023 (okazuje wypis ww. aktu notarialnego). Przy niniejszym akcie okazano także informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, według stanu na dzień dzisiejszy. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, iż stan Spółki nie zmienił się w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacji, który jest zgodny ze stanem rzeczywistym, a ona jest nadal uprawniona do reprezentowania Spółki na ww. podstawach, gdyż ww. pełnomocnictwo nie

wygasło, nie zostało zmienione i nie zostało odwołane. -----

i zwanymi są dalej także łącznie „Nabywcą” lub „Kupującym”.-----

Deweloper i Nabywca zwani są dalej łącznie także „Stronami”, a indywidualnie „Stroną”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy ich nazwiskach. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawających nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tych dokumentów, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 671 z późn. zm.), o którego treści poinformowała notariusz.-----

Umowa deweloperska objęta niniejszym aktem notarialnym (zwana dalej „Umową”) zawierana jest zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) (zwaną dalej „Ustawą”). Zgodnie z art. 35 ust. 2 Ustawy w treści Umowy podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, to jest poprzez podkreślenie tekstu, postanowienia wynikające ze zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub jego załączników w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy. Nabywca wyraża zgodę na włączenie zmian do treści Umowy. -----

Strony oświadczają, że: -----

Umowa dotyczy: -----

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

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

1. Cena **Lokalu Mieszkalnego** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

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

Słownie złotych:

2. Cena prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego nr** w garażu w Budynku :

+ 8% VAT (0,00 zł) = 0,00 zł

Słownie złotych:

RAZEM: 0,00 zł

UMOWA DEWELOPERSKA PREAMBUŁA

- I.** działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy **Władysława Orkana 12** (dwanaście) w dzielnicy Mokotów, m. st. Warszawie, województwie mazowieckim, obręb 1-02-25 (jeden - zero dwa – dwadzieścia pięć), stanowiącej działkę ewidencyjną nr **24** (dwadzieścia cztery), o obszarze 0,1098 ha (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA2M/00036767/6** (zwaną dalej „**Nieruchomością**”).-----

Dokonany dzisiaj wgląd do ww. księgi wieczystej za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, potwierdza powyższe oświadczenie; ponadto z wglądu tego wynika, że: -----

- 1) w dziale I-Sp nie ma żadnych wpisów,-----
- 2) w dziale III ujawniono: -----
 - roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,-----
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegająca na: - prawie wstępu i korzystania z gruntu w celu wybudowania linii elektroenergetycznych kablowych niskiego napięcia (długość pasa kabli 0,5 m, szerokość 1,5 m) oraz złącz kablowych niskiego napięcia z możliwością wprowadzania linii kablowych nn o łącznej powierzchni złącz 0,5 m², jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu oznaczonego kolorem zielonym na załączniku graficznym do aktu za rep. A nr 609/2024; - korzystaniu z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych uprawnionego w celu instalacji, konserwacji, napraw, modernizacji, eksploatacji, przeglądów, demontażu, rozbudowy oraz dołożenia dodatkowych kabli średniego napięcia, a także na prawie dojazdu sprzętu ciężkiego oraz dojścia i dojazdu służb eksploatacyjnych uprawnionego do stacji transformatorowej; - powstrzymaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do pasa gruntu wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych kablowych niskiego napięcia, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu,-----
 - dwa roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz nabywców, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----
- 3) w dziale IV ujawniona jest hipoteka umowna do kwoty 28.881.096,00 zł (dwadzieścia osiem milionów osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych) wpisana na rzecz mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; wierzytelność i stosunek prawny: kwota kredytu, odsetki i inne świadczenia uboczne od kredytu zgodnie z oświadczeniem Banku (k.471), umowa kredytu z dnia 23 lutego 2024 roku,-----
- 4) we wszystkich działach nie ma żadnych innych wpisów, żadnych innych wzmianek oraz żadnych oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych. -----

Powyższe potwierdza wydruk ww. księgi wieczystej z elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia dzisiejszego, godzina ----. Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z wydruku ww. księgi wieczystej.-----

- II.** Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości Inwestycję (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), a Nabywca jest zainteresowany nabyciem Lokalu Mieszkalnego z prawami z nim związanymi (w rozumieniu definicji zawartej w artykule 1 poniżej), realizowanego w ramach Inwestycji, na zasadach określonych w Umowie.-----

- III. Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Ksawerowa, uchwalonym dnia 9 listopada 2010 roku Uchwałą nr XCIV/2818/2010 Rady m.st. Warszawy (Dz.Urz.Woj.Maz. 2010 nr 208, poz. 6598), zgodnie z którym Nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi podstawowe jako przeznaczenie uzupełniające, w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem C6.MW, -----
- IV. Deweloper uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 88/B/2023 z dnia 9 maja 2023 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie działki ew. nr 24 z obrębu 0225 przy ul. Orkana 12 w Warszawie w dzielnicy Mokotów; zmienioną następnie ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 200/MOK/PB/2024/Z z dnia 23 lipca 2024 r. zmieniającą decyzję nr 88/B/2023 w zakresie zmiany projektu budowlanego polegającego na zmianie powierzchni całkowitej, zmianie ilości lokali mieszkalnych oraz zatwierdzającą zamienny projekt budowlany i zezwalającą na budowę części inwestycji według zamiennego projektu budowlanego, pozostawiając pozostałe warunki i uzgodnienia wynikające z decyzji nr 88/B/2023 bez zmian.-----
- V. działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, że na dzień zawarcia Umowy dokumentowanej tym aktem:-----
- a) prawo własności Nieruchomości nie jest obciążone: żadnymi długami i należnościami, do których mają zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podatkowych, jak również nie występują w stosunku do niej jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, z wyjątkiem roszczenia dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ujawnionym w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; -----
 - b) Przedmiot Umowy nie jest przedmiotem żadnych umów rezerwacyjnych, deweloperskich, przedwstępnych bądź zobowiązujących zawartych przez Dewelopera z osobami trzecimi;
 - c) w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie sądowe bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające, które mogłoby mieć negatywny wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, w tym w szczególności postępowanie dotyczące przysługującego Deweloperowi prawa własności Nieruchomości, ani też postępowanie dotyczące posiadania Nieruchomości; -----
 - d) nie toczą się żadne spory z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi bądź posiadaczami nieruchomości sąsiednich lub przyległych do Nieruchomości, które dotyczyłyby granic, immisji bądź dostępu do Nieruchomości; -----
 - e) Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym, ani na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 485), określonymi w Uchwale Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2022 roku, poz. 2227),-----
 - f) zawarcie niniejszej Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich;
 - g) wszelkie zawarte w niniejszej Umowie informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz

w jego załącznikach. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa, są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, a prospekt informacyjny zawiera wszelkie informacje określone we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----

- VI.** Nabywca oświadcza, że: (i) niniejsza Umowa została mu przekazana odpowiednio wcześniej przed jej zawarciem tak, że miał możliwość pełnego zapoznania się z nią, (ii) jest ona kompletna, (iii) Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie są zawarte w Umowie, (iv) treść Umowy jest dla Nabywcy zrozumiała, (v) wszelkie wątpliwości zostały mu wyjaśnione i że (vi) akceptuje jej treść bez zastrzeżeń.-----
- VII.** Nabywca oświadcza, że doręczono mu w dniu podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku (w formie papierowej), który stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: (i) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, (ii) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, (iii) pozwoleniem na budowę dla Inwestycji, opisanym w punkcie IV preambuły, (iv) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej za dwa ostatnie lata, (v) projektem budowlanym, (vi) zobowiązaniem Banku do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, w lokalu Dewelopera – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach 9:00-17:00, zgodnie z Ustawą.-----
- VIII.** Deweloper oświadcza, iż zapewnia środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony na zasadach opisanych w artykule 11 Umowy. -----
- IX.** Strony oświadczają, że zawarcie Umowy zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 ust. 2 Ustawy, która zawarta została w dniu _____ i w wykonaniu której Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości _____

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

ARTYKUŁ 1

DEFINICJE

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

- 1.1 „**Bank**” oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS nr 0000025237.-----
- 1.2 „**Budynek**” oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny stanowiący element Inwestycji, zlokalizowany na Nieruchomości i oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny.-----
- 1.3 „**Cena Całkowita**” oznacza cenę zdefiniowaną w artykule 10.1. niniejszej Umowy.---
- 1.4 „**Decyzje**” oznacza łącznie:-----
 - a) ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla Inwestycji, wydaną na wniosek Dewelopera opisaną w pkt IV preambuły;-----
 - b) ewentualne inne decyzje, na podstawie których zostaną zatwierdzone zamienne projekty budowlane i zostanie udzielone pozwolenie na budowę w celu realizacji Inwestycji. -----

- 1.5 **„Dokumentacja”** oznacza ostateczne w administracyjnym toku instancji pozwolenie na użytkowanie Budynku, zaświadczenie o samodzielności Lokalu Mieszkalnego, wypis z kartoteki lokali dla Lokalu Mieszkalnego, wypis z kartoteki budynków dla Budynku, wypis i wyrys z rejestru gruntów dla Nieruchomości, świadectwo charakterystyki energetycznej Budynku i Lokalu Mieszkalnego. -----
- 1.6 **„Przedsięwzięcie Deweloperskie”** oraz **„Inwestycja”**, używane zamiennie, oznaczają przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji Budynku, zgodnie z Decyzjami.-----
- 1.7 **„Lokal Mieszkalny”** oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 Ustawy o własności lokali usytuowany w Budynku, którego opis wraz ze standardem wykończenia zawarte zostały w **Załącznikach nr 2 i 3** do niniejszej Umowy.-----
- 1.8 **„Garaż”** oznacza garaż podziemny wielostanowiskowy położony na poziomie (-1) Budynku, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej.-----
- 1.9 **„Miejsce Postojowe”** oznacza wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej miejsce postojowe znajdujące się w Garażu o numerze wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, oznaczone na Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 1.10 **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość gruntową opisaną w punkcie I preambuły niniejszej Umowy, której Deweloper jest właścicielem na podstawie umowy o zniesienie współwłasności sporządzonej dnia 20 czerwca 2023 roku przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie – rep. A nr 2739/2023 (Przedstawiciel Dewelopera okazuje wypis ww. aktu notarialnego).-----
- 1.11 **„Nieruchomość Wspólna”** oznacza Nieruchomość oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym m.in. Garaż.-----
- 1.12 **„Odbiór Techniczny”** oznacza stwierdzenie przez Strony zgodności standardu Lokalu Mieszkalnego ze standardem określonym w Załącznikach nr 2 i nr 3 do Umowy lub zmianami zamówionymi przez Nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 5 do Umowy i potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy wraz ze stwierdzeniem ewentualnych wad oraz potwierdzeniem powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w Umowie, o którym mowa w art. 41 Ustawy. -----
- 1.13 **„Powierzchnia Użytkowa”** oznacza powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego, której pomiar zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. z dnia 12 lipca 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), a więc zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015, do której odwołuje się to rozporządzenie, to jest na zasadach określonych w artykule 4.3. Umowy. -----
- 1.14 **„Prawa Związane”** oznaczają prawa związane z własnością każdego z lokali w Budynku, które stanowią odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyliczenie udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi według zasad określonych Ustawą o własności lokali. -----
- 1.15 **„Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy”** oznacza otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w artykule 11.4 Umowy. -----
- 1.16 **„Taras”** oznacza stanowiący część Nieruchomości Wspólnej taras, balkon, loggię albo ogródek do wyłącznego korzystania, przylegający do Lokalu Mieszkalnego, o powierzchni wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy. -----

- 1.17 „Umowa” oznacza dokumentowaną niniejszym aktem notarialnym umowę deweloperską dotyczącą zobowiązania Dewelopera do wybudowania Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę wraz z Prawami Związanymi oraz zobowiązania Nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet nabycia tego prawa.-----
- 1.18 „Umowa Przenosząca” oznacza akt notarialny dokumentujący umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę.-----
- 1.19 „Umowa OMRP” oznacza Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (#) Nr 319124/037/24/43/N zawartą w dniu 15 lutego 2024 roku pomiędzy Deweloperem a Bankiem. -----
- 1.20 „Ustawa o własności lokali” oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). -----
- 1.21 „Ustawa” oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177). -----
- 1.22 „Wydanie Lokalu” oznacza przekazanie Nabywcy Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 6 Umowy. -----

ARTYKUŁ 2

PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Deweloper zobowiązuje się do zrealizowania Inwestycji, to jest wybudowania na Nieruchomości Budynku w którym będzie znajdował się Lokal Mieszkalny oraz Garaż.-----
- 2.2. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przenoszącej, na mocy której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego i przeniesie własność Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, innych niż te przewidziane w Umowie lub co do których Nabywca wyraził odrębną zgodę poza Umową, a Nabywca nabędzie od Dewelopera Lokal Mieszkalny wraz z Prawami Związanymi za Cenę Całkowitą, o której mowa w artykule 10.1. Umowy, **a nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.** -----
- 2.3. Strony postanawiają, że Umowa Przenosząca obejmować będzie również przystąpienie przez Nabywcę do umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej (*quoad usum*) (zwanej dalej „Umową o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej”), zgodnie z którą:-----
- a) Nabywca oraz jego następcy prawni będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego usytuowanego w Garażu, a uprawnionymi do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych usytuowanych w Garażu będą właściciele (oraz ich następcy prawni) innych lokali usytuowanych w Budynku, przy czym Deweloper będzie upoważniony do przypisania tych pozostałych miejsc postojowych przyszłym właścicielom lokali według własnego uznania z uwzględnieniem jednakże postanowień zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych sprzedaży; -----

- b) wyłącznie uprawnionymi do korzystania z tarasów, balkonów, loggii oraz ogródków znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej będą każdorazowi właściciele lokali, do których to lokali będą one przylegać. -----
- 2.4. Strony ustalają, że postanowienia Umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej:-----
- a) będą uwzględniać sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej i jej funkcjonalność oraz nie będą uniemożliwiać lub nadmiernie utrudniać korzystania przez Nabywcę z Przedmiotu Umowy, -----
- b) zostaną ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej w danym czasie dla Nieruchomości Wspólnej.-----
- Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera oraz nabywców pozostałych lokali w Inwestycji podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej na zasadach określonych w artykułach 2.3. oraz 2.4. Umowy.-----
- 2.5. Deweloper oświadcza, że Lokal Mieszkalny nie będzie odbiegał od uzgodnień wynikających z Umowy, przy czym Deweloper uprawniony jest do dokonania zmian w projekcie budowlanym Inwestycji w trakcie ostatecznych uzgodnień architektonicznych oraz w trakcie realizacji Inwestycji, z zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą spowodować zmian rozkładu pomieszczeń i położenia Lokalu Mieszkalnego oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, ani też pogorszenia standardu Lokalu Mieszkalnego, Garażu lub Budynku, określonego w Załączniku nr 3 do Umowy.-----
- 2.6. Nabywca wyraża zgodę, aby do czasu sprzedaży przez Dewelopera ostatniego z lokali realizowanych w ramach Inwestycji lub przypisania prawa do wyłącznego korzystania z ostatniego miejsca postojowego, do których zbicia Deweloper ma prawo, Deweloper miał prawo do zmiany przeznaczenia powierzchni niesprzedanych i do ich dostosowania do nowego przeznaczenia, jak również do innego ich usytuowania oraz do modyfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych w Garażu. Zmiany powyższe nie mogą spowodować zmian rozkładu oraz zmian w przeznaczeniu Lokalu Mieszkalnego, jak również nie mogą ograniczać dojazdu oraz dostępu do Miejsca Postojowego oraz swobodnego z niego korzystania przez Nabywcę.-----
- 2.7. Nabywca oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonania Umowy, lub przysługuje mu zdolność kredytowa potrzebna dla uzyskania takich środków finansowych. -----
- 2.8. Deweloper udostępni Nabywcy na jego wniosek znajdujące się w posiadaniu Dewelopera kopie dokumentów związanych z realizacją Inwestycji, niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu na nabycie Przedmiotu Umowy (o ile będzie to miało zastosowanie). -----
- 2.9. **Odpowiedzialność Nabywcy z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Dewelopera jest solidarna.**-----
- 2.10. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:-----
- a) Spółka jest deweloperem w rozumieniu Ustawy,-----
- b) Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego, -----
- c) Spółka nie jest w upadłości bądź likwidacji, ani nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy Prawo restrukturyzacyjne,-----

- d) Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.) i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku,-----
 - e) Spółka nie jest państwową osobą prawną,-----
 - f) na zbywanie przez Spółkę nieruchomości jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki (okazano wypis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 kwietnia 2024 roku przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie – rep. A nr 1668/2024 (zawierającego ostatni tekst jednolity umowy Spółki).-----
- 2.11. Przy niniejszym akcie okazano:-----
- a) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 08 lutego 2024 roku, BG-UE-V.6621.415.2024.AWE, z którego treści wynika, że działka ewidencyjna nr 24 położona przy ulicy Orkana 12 w dzielnicy Mokotów, m. st. Warszawie, województwie mazowieckim, obręb 0225, 1-02-25, ma powierzchnię 0,1098 ha i stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B; na nieruchomości znajdują się dwa budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności – budynek zakwalifikowany jako budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy 168,00 m² (sto sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych) oraz zakwalifikowany jako budynek zakwalifikowany jako pozostałe budynki niemieszkalne o powierzchni zabudowy 59,00 m² (pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),-----
 - b) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 08 lutego 2024 roku, BG-UE-V.6621.415.2024.AWE, dla działki ewidencyjnej nr 24 położonej w dzielnicy Mokotów, m. st. Warszawie, województwie mazowieckim, obręb 0225, 1-02-25.-----

ARTYKUŁ 3

REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

- 3.1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane Inwestycji zostały rozpoczęte dnia **26 października 2023 roku**, a zakończone zostaną do dnia **31 stycznia 2026 roku**, co oznacza, że do tego dnia w dzienniku budowy zostanie dokonany wpis informujący o zakończeniu robót budowlanych. Deweloper oświadcza, że do dnia **30 kwietnia 2026 roku** Inwestycja będzie objęta ostateczną i prawomocną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwy organ administracji publicznej („**Data Zakończenia**”).-----
- 3.2. Deweloper oświadcza, że dojście i dojazd do Nieruchomości od drogi publicznej zapewnione będą przez zjazd do Nieruchomości z ulicy Władysława Orkana, co oznaczone jest na planie stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy.-----
- 3.3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z koncepcją Inwestycji, projektem i położeniem Budynku, w ramach którego zostanie zrealizowany Lokal Mieszkalny, w tym z sąsiedztwem Inwestycji, jak również z projektem i położeniem Lokalu Mieszkalnego, jego funkcjami użytkowymi, standardem wykonania i wykończenia, a także że parametry te akceptuje. -----
- 3.4. Deweloper informuje, że Nieruchomość może zostać obciążona:-----
 - a) służebnościami i prawem użytkowania, również nieodpłatnymi, w szczególności służebnościami gruntowymi polegającymi na prawie przejścia, przejazdu i

przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej przez Nieruchomość lub odpowiednimi służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej w celu zapewnienia doprowadzenia i dostaw mediów do instalacji w Inwestycji (elektrycznej, ścieków sanitarnych, energii cieplnej, bieżącej wody, telekomunikacyjnej itd.) lub innymi prawami, umożliwiającymi przeprowadzenie i zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym doprowadzenie i dostawę mediów do Nieruchomości w celu: (i) zapewnienia podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniach w Budynku bądź na terenie Nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń technicznych z węzłem cieplnym, wodomierzem, rozdzielnią elektryczną, kablami oraz rurami) oraz (ii) w celu umożliwienia świadczenia przez nich usług, w tym m.in. prowadzenia napraw, konserwacji oraz kontroli infrastruktury technicznej, mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie Budynku na terenie Nieruchomości. W powyższym zakresie osobie uprawnionej będzie przysługiwało prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11) w związku z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351),-----

- b) roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi wybudowania na Nieruchomości Budynku oraz przeniesienia prawa własności znajdujących się w nim lokali, innych niż Lokal Mieszkalny; roszczenia te zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- c) na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r o listach zastawnych i bankach hipotecznych roszczeniami banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz tych banków hipotek jednocześnie z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych na rzecz nabywców, którzy zawarli umowy kredytu z bankami hipotecznymi, -----
- d) w przypadku zaciągnięcia przez Dewelopera dodatkowego kredytu lub dodatkowej pożyczki hipoteką zabezpieczającą kredyt lub pożyczkę; Deweloper dostarczy wówczas do umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, po uprzedniej zapłacie Całkowitej Ceny przez Nabywcę, zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego, -----

Nabywca wyraża zgodę na obciążenia Nieruchomości opisane w niniejszym artykule 3.4.-

- 3.5. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że:-----
- a) na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane sieci i przyłącza będące własnością właściwych gestorów mediów lub Dewelopera (do czasu przekazania ich na majątek właściwych gestorów mediów), na przykład: sieć i przyłącze sieci cieplnej, sieć i przyłącze energii elektrycznej oraz sieć telekomunikacyjna; -----
 - b) na Nieruchomości Wspólnej zostaną wybudowane m.in. chodniki, sieci, przyłącza oraz inne urządzenia i elementy niezbędne do użytkowania Inwestycji (zwane dalej „**Urządzeniami Wspólnymi na Nieruchomości Wspólnej**”). -----
- 3.6. Deweloper oświadcza, że:-----
- a) finansuje realizację Inwestycji m.in. ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych Deweloperowi przez Bank na podstawie umowy kredytu o kredyt budowlany i kredyt VAT zawartej w dniu 23 lutego 2024 roku pomiędzy Deweloperem i Bankiem (zwanej dalej „**Umową Kredytową**”);-----

- b) w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wobec Dewelopera z tytułu Umowy Kredytowej, Deweloper ustanowił na Nieruchomości na rzecz Banku hipotekę umowną do sumy 28.881.096,00 zł (zwaną dalej „**Hipoteką**”); -----
 - c) Bank w dniu 8 marca 2024 roku złożył oświadczenie, w którym zobowiązał się do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, którego notarialnie poświadczona kopia stanowi **Załącznik nr 8** do niniejszej Umowy. -----
- 3.7. Deweloper zobowiązuje się zapewnić wykreślenie Hipoteki w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z Prawami Związanymi, zgodnie z postanowieniami Umowy, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Nabywcę pełnej wpłaty Ceny Całkowitej, o ile Cena Całkowita wpłynie na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy wskazany w artykule 11.5. Umowy. -----
- 3.8. W przypadku niewykreślenia Hipoteki w terminie określonym w artykule 3.7. Umowy lub niezłożenia w tym terminie przez Dewelopera we właściwym sądzie należycie opłaconego i prawidłowo sporządzonego wniosku o wykreślenie Hipoteki, Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcy – nie później niż przy zawarciu Umowy Przenoszącej - zgodę Banku na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego wraz z Prawami Związanymi bez żadnych obciążeń hipotecznych, pod warunkiem dokonania przez Nabywcę pełnej wpłaty Ceny Całkowitej na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy wskazany w artykule 11.5. Umowy. -----
- 3.9. Nabywca wyraża zgodę, aby w związku z finansowaniem realizacji Inwestycji przez Bank, w tym ustanowieniem Hipoteki na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych zgód Banku na zbycie Lokalu Mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, kopia Umowy wraz ze wszystkimi zmianami zostały przekazane Bankowi. -----

ARTYKUŁ 4

STANDARD WYKOŃCZENIA

- 4.1. Położenie i rozkład Przedmiotu Umowy określone zostały w Załączniku nr 2 do Umowy. -----
- 4.2. Lokal Mieszkalny został zaprojektowany i będzie wykończony zgodnie ze specyfikacją określoną w Załączniku nr 3 do Umowy. Cena za Lokal Mieszkalny, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do Umowy, obejmuje wykończenie Lokalu Mieszkalnego określone w Załączniku nr 3 do Umowy, jako standard wykończenia. ---
- 4.3. Deweloper informuje, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego oraz Tarasu zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego i projektu wykonawczego, a ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego i Tarasu może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i Tarasu nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

(tj. z dnia 12 lipca 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), a więc zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015, do której odwołuje się wskazane rozporządzenie, to jest: -----

- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²),-----

- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),-----

- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).-----

- 4.4. Nabywca ma prawo do zamówienia modyfikacji układu pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy. Warunki modyfikacji układu pomieszczeń zostaną określone przez Strony w aneksie do Umowy.-----

ARTYKUŁ 5

ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU MIESZKALNEGO

- 5.1. W ciągu 30 dni od Daty Zakończenia, nie później jednak niż do dnia **31 maja 2026 roku**, Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie lub mailowo o możliwości przystąpienia do Odbioru Technicznego, wskazując proponowany termin Odbioru Technicznego, przy czym termin ten przypadać będzie nie wcześniej niż przed upływem 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego, nie później jednak niż do dnia **31 lipca 2026 roku**. -----
- 5.2. Nabywca zobowiązuje się dokonać Odbioru Technicznego w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem. W przypadku nieuzgodnienia takiego terminu przez Strony w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Nabywcy powiadomienia o proponowanym terminie Odbioru Technicznego, o którym mowa w artykule 5.1. Umowy, Odbiór Techniczny dokonany zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w wezwaniu o wyznaczeniu terminu Odbioru Technicznego przesłanym Nabywcy na piśmie. -----
- 5.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawia się do Odbioru Technicznego, którego termin ustalony został zgodnie z artykułem 5.1. lub 5.2. Umowy, Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego i poinformuje o nim Nabywcę pisemnie. W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin Odbioru Technicznego, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.2 poniżej.-----
- 5.4. Wyniki Odbioru Technicznego zostaną stwierdzone w protokole Odbioru Technicznego, w którym Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel może: (i) potwierdzić Odbiór Techniczny Lokalu Mieszkalnego, (ii) zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego, (iii) odmówić dokonania Odbioru Technicznego w przypadku stwierdzenia wady istotnej, przy czym w tym ostatnim przypadku Deweloper zawrze w protokole Odbioru Technicznego oświadczenie o uznaniu wady istotnej albo oświadczenie o odmowie uznania wady istotnej przez Dewelopera. Podpisanie przez Strony protokołu Odbioru Technicznego bez wskazania wad oznaczać będzie potwierdzenie wykonania Lokalu Mieszkalnego zgodnie z Umową, tj. zgodnie ze specyfikacjami projektowymi i specyfikacjami wykończenia określonymi w Załączniku

- nr 2 i 3 do Umowy – a także, w przypadku zamówienia przez Nabywcę modyfikacji na zasadach określonych w Załączniku nr 5 do Umowy, zgodnie ze specyfikacjami tych modyfikacji potwierdzonymi przez Strony w aneksie do Umowy. -----
- 5.5. W przypadku zgłoszenia wad w Lokalu Mieszkalnym przez Nabywcę w protokole Odbioru Technicznego, Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od daty podpisania protokołu Odbioru Technicznego oświadczenie na papierze lub innym trwałym nośniku zawierające: (i) informację o uznaniu wad, albo (ii) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Nieprzekazanie Nabywcy oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, we wskazanym tam terminie, uważane będzie za uznanie wad w Lokalu Mieszkalnym wskazanych w protokole Odbioru Technicznego. -----
- 5.6. Deweloper usunie uznane wady Lokalu Mieszkalnego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego albo – jeżeli pomimo zachowania należytej staranności nie usunie tych wad w powyższym terminie – usunie je w innym terminie wskazanym Nabywcy wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin usunięcia wad będzie uwzględniał w szczególności konieczność sprowadzenia niezbędnych części zamiennych oraz warunki atmosferyczne istotne dla wykonania robót zgodnie z właściwą technologią, natomiast nie może on powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
- 5.7. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie artykułu 5.6. powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
- 5.8. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru Technicznego w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru Technicznego, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole Odbioru Technicznego. Odmowa dokonania Odbioru Technicznego na wskazanej podstawie nie ma wpływu na bieg terminu do odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, o którym mowa w artykule 12.2.2 poniżej. -----
- 5.9. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole Odbioru Technicznego, zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.6-5.7 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy na podstawie artykułu 12.2.6 poniżej. -----
- 5.10. W przypadku odmowy dokonania Odbioru Technicznego ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin Odbioru Technicznego umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru Technicznego. Do powtórnego Odbioru Technicznego, zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.4-5.8 powyżej. -----
- 5.11. Odmowa dokonania Odbioru Technicznego ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru Technicznego wymagać będzie przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego, przy czym Nabywca zobowiązany będzie wystąpić z wnioskiem o wydanie takiej opinii w terminie miesiąca od dnia odmowy dokonania Odbioru Technicznego. W takim przypadku bieg terminu do odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, o którym mowa w artykule 12.2.2 poniżej, ulegnie zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. ----

- 5.12. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w artykule 5.11 powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy na podstawie artykułu 12.2.7 poniżej. W takim przypadku koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążą w całości Dewelopera. Natomiast w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążą w całości Nabywcę. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
- 5.13. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu Odbioru Technicznego do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, Nabywca uprawniony będzie do zgłoszenia takiej wady Deweloperowi i w takim przypadku odpowiednie zastosowanie znajdą zapisy artykułów 5.5-5.7 powyżej, z tym że bieg terminów, o których mowa w artykułach 5.5 i 5.6 rozpocznie się od dnia zgłoszenia wady. -----
- 5.14. Protokół Odbioru Technicznego będzie zawierał wzmiankę o odbiorze przez Nabywcę Miejsca Postojowego, w przypadku jeżeli objęte będzie ono Przedmiotem Umowy. ---

ARTYKUŁ 6

WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

- 6.1. Wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie wcześniej jednak niż po:-----
- a) wpłaceniu przez Nabywcę pełnej Ceny Całkowitej określonej w harmonogramie wpłat na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy,-----
 - b) podpisaniu protokołu Odbioru Technicznego,-----
 - c) usunięciu wad stwierdzonych w protokole Odbioru Technicznego, chyba że Nabywca wyrazi zgodę na Wydanie Lokalu Mieszkalnego przed usunięciem przedmiotowych wad. -----
- 6.2. W przypadku niezgodnienia terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego przez Strony w terminie 14 (czternastu) dni od spełnienia się ostatniego z warunków określonych w artykule 6.1. Umowy, Wydanie Lokalu Mieszkalnego dokonane zostanie w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu Wydania Lokalu Mieszkalnego przesłanym Nabywcy na piśmie lub za pośrednictwem poczty email. -----
- 6.3. W dniu Wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloper przekaze Nabywcy komplet kluczy do Lokalu Mieszkalnego oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Umowy, dokumenty dotyczące Przedmiotu Umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania Przedmiotu Umowy oraz gwarancje udzielone przez producentów wyposażenia, jeśli będzie miało to zastosowanie, przy czym warunkiem wydania kluczy oraz dokumentów będzie uprzednia wpłata przez Nabywcę na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera, kaucji w kwocie 3.000 zł (trzy tysiące złotych) jako zaliczki na poczet Opłaty, o której mowa w artykule 6.9. Umowy, która to kaucja zostanie rozliczona na podstawie rachunków wystawionych przez gestorów mediów według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych i zaliczona na poczet zaliczek związanych z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego oraz Nieruchomości Wspólnej. -----

- 6.4. Wydanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem Wydania Lokalu Mieszkalnego. -----
- 6.5. Od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca ma prawo korzystać z Lokalu Mieszkalnego jako posiadacz zależny, w tym prowadzić w nim prace wykończeniowe.
- 6.6. Od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu Mieszkalnym, a także za wszelkie szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi lub przeprowadzką do Lokalu Mieszkalnego, w tym również za usunięcie pozostałości oraz odpadów powstałych w toku prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym. -----
- 6.7. Wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w Budynku i na terenie przyległym. -----
- 6.8. Deweloper wskaże Nabywcy miejsce składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu Mieszkalnym na terenie Nieruchomości, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane w pomieszczeniach stanowiących części wspólne Budynku, tj. holach, klatkach schodowych, garażu, na terenie przed Budynkiem. Nabywca ma obowiązek uprzątnięcia na własny koszt klatek schodowych, korytarzy lub wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych prac po zakończeniu prac. -----
- 6.9. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia - od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego – opłaty na poczet kosztów eksploatacji Lokalu Mieszkalnego, Nieruchomości Wspólnej, 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, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Budynku, kosztów działania zarządcy i administratora Budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu Mieszkalnego, 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 – w przypadku jeśli te składniki stanowiąc będą Przedmiot Umowy („**Opłata**”). -----
- 6.10. Wysokość Opłaty określona zostanie przez Dewelopera na podstawie planu gospodarczego i będzie obowiązywać do czasu podjęcia stosownej uchwały właścicieli lokali w Budynku, przy czym należności z tytułu kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną ustalone przez Dewelopera do czasu ich uchwalenia przez właścicieli lokali w Budynku nie mogą przekroczyć cen pobieranych w obiektach mieszkalnych o standardzie podobnym do Budynku na rynku warszawskim. Udział Nabywcy w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem Nieruchomości Wspólnej oraz kosztach zarządu tą nieruchomości określa wielkość udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej, przy czym sposób określenia wielkości udziału normuje przepis art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali. -----

- 6.11. Nabywca zobowiązany jest wносить Opłatę w terminie do 10-go (dziesiątego) dnia każdego miesiąca, z góry, poczynając od dnia Wydania Lokalu Mieszkalnego na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera. W przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie. -----
- 6.12. Nabywca nie jest uprawniony do:-----
- a) umieszczania w Garażu oraz w innych częściach wspólnych Nieruchomości (w tym na balkonach, tarasach, loggiach lub w ogródkach) jakichkolwiek urządzeń, instalacji, konstrukcji, w szczególności skalniaków, roślin głęboko ukorzenionych, wykładzin, ścian, elementów wygradzeniowych, zadaszeń, nośników reklamowych, klimatyzatorów, anten, instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także -----
 - b) malowania całości lub fragmentu elewacji Budynku, -----
- bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera lub podmiotu, który pełni funkcję zarządcy nieruchomości zgodnie z artykułem 8 Umowy. -----

ARTYKUŁ 7

USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

- 7.1. W terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od łącznego spełnienia się następujących warunków: (i) podpisania przez Strony protokołu Wydania Lokalu Mieszkalnego oraz (ii) uzyskania przez Dewelopera pełnej Dokumentacji, Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości do zawarcia Umowy Przenoszącej. -----
- 7.2. Zawarcie Umowy Przenoszącej nastąpi najpóźniej do **dnia 30 kwietnia 2027 roku**, w uzgodnionym przez Strony terminie. W przypadku braku uzgodnienia terminu przez Strony, Umowa Przenosząca zawarta zostanie w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia Dewelopera o gotowości zawarcia Umowy Przenoszącej, przy czym termin zawarcia Umowy Przenoszącej przypadnie nie wcześniej niż na 7 (siedem) dni od dnia doręczenia Nabywcy tego zawiadomienia. Zawarcie Umowy Przenoszącej nastąpi w kancelarii notarialnej na terenie Warszawy. -----
- 7.3. Jeżeli Nabywca lub jego upoważniony przedstawiciel nie stawi się do zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie ustalonym zgodnie z artykułem 7.2. powyżej, Deweloper wyznaczy kolejny termin zawarcia Umowy Przenoszącej i poinformuje o nim Nabywcę pisemnie. W przypadku niestawienia się Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela na tak wyznaczony drugi termin zawarcia Umowy Przenoszącej, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami artykułu 12.1.3. Umowy. -----
- 7.4. Deweloper będzie uprawniony do powstrzymania się od zawarcia Umowy Przenoszącej do czasu uregulowania przez Nabywcę Ceny Całkowitej w całości. -----
- 7.5. W przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym zgodnie z artykułem 7.2 Umowy, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywca uprawniony będzie do naliczenia Deweloperowi kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----

- 7.6. W przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym zgodnie z artykułem 7.2 Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper uprawniony będzie do naliczenia Nabywcy kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dziennych odsetek ustawowych od Ceny Całkowitej za każdy dzień opóźnienia, chyba że nie zawarcie Umowy Przenoszącej przez Nabywcę spowodowane będzie działaniem siły wyższej, przy czym łączna wysokość kary umownej z tego tytułu nie przekroczy 4% Ceny Całkowitej. -----
- 7.7. Kary umowne, o których mowa w artykułach 7.5. i 7.6. Umowy, płatne będą w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej wezwania do zapłaty kary wystosowanego przez stronę uprawnioną do jej naliczenia. Kary umowne płatne będą przelewem na rachunek wskazany w wezwaniu do zapłaty.-
- 7.8. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w artykułach 7.5. i 7.6. Umowy, nie wyłącza prawa strony uprawnionej do naliczenia kary umownej do żądania odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych. -----

ARTYKUŁ 8

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

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

ARTYKUŁ 9

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY

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

ARTYKUŁ 10

CENA

- 10.1. Cena całkowita za Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe określona jest w Załączniku nr 1 do Umowy (dalej jako „Cena Całkowita”).-----
- 10.2. Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie. -----
- 10.3. W przypadku, gdyby zmiany określone w artykule 10.2. zd. drugie Umowy spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.1. Umowy. -----

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

ARTYKUŁ 11

WARUNKI PŁATNOŚCI

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

- 11.1. Nabywca zapłaci Deweloperowi Cenę Całkowitą w transzach, zgodnie z harmonogramem poniżej oraz Załącznikiem nr 1 do Umowy, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w tymże harmonogramie, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Kupującego zawiadomienia Wykonawcy o zakończeniu kolejnego etapu prac budowlanych, potwierdzonego kopią protokołu odbioru robót budowlanych podpisanego przez inspektora nadzoru budowy. Deweloper informować będzie Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego(za wyjątkiem pierwszej i

drugiej płatności wskazanych poniżej, w związku z zakończeniem budowy dwóch pierwszych etapów): -----

Lp.	Termin	Zdarzenie	%	Kwota
1.	w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy	Podpisanie Umowy	10% tj.:	0,00 zł
2.	w ciągu 60 dni od daty podpisania Umowy	Podpisanie Umowy	90% tj.:	0,00 zł
			100%	0,00 zł

Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi ww. cenę za Przedmiot Umowy na rachunek bankowy o numerze konta („**Rachunek Indywidualny**”) w częściach i terminach wskazanych w powyższym harmonogramie wpłat, przy czym za dzień zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Indywidualnym.-----

- 11.2. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek raty, Deweloper może wystąpić o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności płatności do dnia ich wpływu na rachunek bankowy określony w artykule 11.5. Umowy. Łączna wysokość odsetek za opóźnienie nie może przekroczyć 4% pełnej kwoty Ceny Całkowitej. -----
- 11.3. Odpłatność za zamówione modyfikacje Lokalu Mieszkalnego zostanie uregulowana w aneksie do Umowy potwierdzającym uzgodnienia Stron co do zakresu modyfikacji zgodnie z zasadami ustalonymi w Załączniku nr 5 do Umowy.-----
- 11.4. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy OMRP Bank prowadzi na rzecz Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy o numerze **33 1140 2062 0000 3191 2400 1006**, na którym gromadzone będą środki z tytułu wpłat na poczet cen za lokale mieszkalne wpłacane przez nabywców, w tym Nabywcę, za pośrednictwem indywidualnych rachunków bankowych wskazanych indywidualnie w umowach zawieranych z nabywcami lokali. -----
- 11.5. Płatności należnych kwot z tytułu Ceny Całkowitej zgodnie z postanowieniami Umowy będą dokonywane przez Nabywcę wyłącznie na indywidualne subkonto do Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, tj. przypisany Nabywcy indywidualny numer do wpłat: . Nabywca dokonując wpłat na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy ma obowiązek podać w tytule przelewu swoje imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera.-----
- 11.6. W przypadku zmiany banku prowadzącego Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. -----
- 11.7. W związku z Umową OMRP oraz w celu wykonania jej postanowień, Nabywca zobowiązany jest ponadto: -----
 - a) niezwłocznie poinformować Dewelopera o dokonaniu przelewu praw z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę; przy czym Nabywca upoważnia Dewelopera do przekazania takiej informacji do Banku; -----
 - b) niezwłocznie dostarczyć lub udostępnić informacje lub dokumenty, jakie będą potrzebne lub wymagane przez Bank do należytego wykonania Umowy OMRP (w zakresie określonym Umową OMRP).-----

- 11.8. Środki wpłacone na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na finansowanie lub refinansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----
- 11.9. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. -----
- 11.10. Prawo wypowiedzenia Umowy OMRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana. -----
- 11.11. Wypłata środków zdeponowanych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym na rzecz Dewelopera będzie dokonywana nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na warunkach określonych w Umowie OMRP, do wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny Całkowitej. -----
- 11.12. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie zawartym w Załączniku nr 1 do Umowy, Bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. -----
- 11.13. Wraz z podpisaniem niniejszej Umowy, Nabywca składa Oświadczenie Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym, sporządzone na formularzu udostępnionym przez Bank, zawierające m. in. dane osobowe Nabywcy, w tym numer rachunku bankowego posiadanego przez Nabywcę, stanowiące **Załącznik nr 7** do niniejszego aktu, do którego załączony jest Pakiet informacyjny dla Nabywcy z Arkuszem informacyjnym dla deponentów. -----
- 11.14. Deweloper informuje, że od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Deweloper odprowadzać będzie ze środków własnych składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości ustalonej zgodnie z art. 49 ust. 1-3 i 5-6 Ustawy, przy czym stawka procentowa obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi, zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), 0,45 % w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

ARTYKUŁ 12

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 12.1. Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 12.1.1. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; -----

- 12.1.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----
- 12.1.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 12.2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, tj.: -----
- a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodnie z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; -----
- 12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule 12.5 Umowy, -----
- 12.2.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, -----
- 12.2.4. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej

- udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, -----
- 12.2.5. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 (dziesięciu) dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,-
- 12.2.6. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
- 12.2.7. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
- 12.2.8. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----
- 12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy: -----
- 12.3.1. najpóźniej w terminie do dnia **31 maja 2026 roku** w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3. (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej; -----
- 12.3.2. najpóźniej w terminie do dnia **30 sierpnia 2026 roku** w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6. (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2 %) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny; -----
- 12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie artykułów 12.1.2. lub 12.1.3. Umowy, Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny Całkowitej, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy nr -----
- 12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie artykułu 12.2.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 4% Ceny Całkowitej tytułem kary umownej,

- w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. -----
- 12.6. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręzonego Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. -----
- 12.7. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręzonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości. -----
- 12.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone na poczet Ceny Całkowitej niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w sposób opisany w artykułach 12.9-12.10 Umowy. -----
- 12.9. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie art. 12.4 Umowy. -----
- 12.10. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 43 Ustawy, Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego po otrzymaniu i zweryfikowaniu przez Bank: -----
- a) oryginału (lub kopii) oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia,-----
 - b) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (zgodę tę może zawierać oświadczenie, o którym mowa w punkcie a) powyżej),----
 - c) dowodu doręczenia oświadczeń wskazanych w punkcie a) i b) drugiej stronie – jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje.-----
- Jeżeli Nabywca lub Deweloper odstąpi od Umowy z przyczyn przewidzianych w Umowie, a innych niż przewidzianych w Ustawie, postanowienia niniejszego art. 12.10. stosuje się odpowiednio.-----

- 12.11. Jeżeli rozwiązanie Umowy wynika z innych przyczyn, niż te przewidziane w Ustawie lub Umowie, Strony przedstawią Bankowi: -----
a) akt notarialny potwierdzający rozwiązanie Umowy oraz -----
b) zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym.-----
- 12.12. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia Nabywcy wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal Mieszkalny zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie niepogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi stwierdzone zostanie protokołem. -----

ARTYKUŁ 13

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

- 13.1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, iż: -----
a) administratorem jego danych osobowych jest Deweloper;-----
b) jego dane osobowe przetwarzane będą w celu: -----
i. niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „Rozporządzeniem”), a w związku z koniecznością zawarcia przez Dewelopera Umowy OMRP (w rozumieniu artykułu 11.4. Umowy) również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 6 ust. 1 Ustawy; -
ii. dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy (a jeżeli zostanie zawarta Umowa Przenosząca, także w celu dochodzenia roszczeń z Umowy Przenoszącej), na podstawie art. 6 ust. 1 lit f) Rozporządzenia (prawnie uzasadniony cel/interes administratora); -----
iii. prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 351 z późn. zm.). -----
- 13.2. Dane osobowe Nabywcy są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców: -----
a) bankom w związku z finansowaniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz prowadzeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego; podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji Inwestycji) w tym w szczególności: podmiotowi świadczącemu usługi księgowe, podmiotowi świadczącemu usługi IT, podmiotowi, któremu Deweloper zlecił zarządzanie Inwestycją, podmiotom, którym powierzono usuwanie usterek w Lokalu Mieszkalnym;-----
b) podmiotowi, który będzie sprawował zarząd Nieruchomością Wspólną zgodnie z art. 8.1 Umowy; -----
c) notariuszowi w celu zawarcia Umowy oraz Umowy Przenoszącej; -----

- d) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń,-----
- e) organom władzy publicznej, w tym w szczególności urzędowi skarbowemu. -----
- 13.3. Dane Nabywcy są przechowywane przez Dewelopera przez następujące okresy czasu:
 - a) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w artykule 13.1 lit. b) tiret i-ii Umowy przez okres obowiązywania Umowy oraz okres przedawnienia roszczeń z Umowy (oraz Umowy Przenoszącej w przypadku jej zawarcia) określony przepisami kodeksu cywilnego;-----
 - b) w przypadkach przetwarzania danych wskazanych w artykule 13.1 lit b) tiret iii Umowy przez okres 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym doszło do likwidacji Dewelopera; -----
- 13.4. Nabywcy przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator przetwarza dane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit f Rozporządzenia, tj. uzasadniony interes administratora), a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych. -----
- 13.5. Nabywcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych. -----
- 13.6. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń administratora. Niepodanie ich przez Nabywcy uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy. -----
- 13.7. W oparciu o dane osobowe nie będą podejmowane żadne zautomatyzowane decyzje, w tym dane nie będą podlegały profilowaniu.-----
- 13.8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: rodo@apm-development.pl z dopiskiem „Dane osobowe”.-----

ARTYKUŁ 14

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 14.1. Na podstawie Umowy Przedstawiciel Dewelopera w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca żądają, aby czyniąca notariusz złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek obejmujący żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00036767/6 roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz , syna , PESEL , w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym hipotek, za wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę w Umowie.-----
- 14.2. Notariusz poinformowała Strony o:-----
 - a) art. 16-19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, -----
 - b) odpowiednich przepisach Ustawy o własności lokali,-----
 - c) odpowiednich przepisach Ustawy, w tym art. 42, zgodnie z którym postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców niż przepisy Ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy, -----
 - d) obowiązku niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu, względnie wskazania adresu do doręczeń, stosownie do treści art. 626¹² § 1 Kodeksu postępowania cywilnego,-----
 - e) treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w

- przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
- f) o treści art. 626¹⁰ § 11 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 626¹⁰ § 12 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie,-----
- g) art. 16-19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, -----
- h) o treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2019 roku, sygn. akt. IV CSK 286/18,-----
- i) odpowiednich przepisach Ustawy. -----
- 14.3. Następujące dokumenty stanowią załączniki do niniejszej Umowy oraz integralną jej część: -----
- a) Załącznik Nr 1: Przedmiot Umowy; -----
- b) Załącznik Nr 2: Rzuty; -----
- c) Załącznik Nr 3: Standard Wykończenia;-----
- d) Załącznik Nr 4: Prospekt Informacyjny z załącznikami; -----
- e) Załącznik Nr 5: Regulamin wprowadzania zmian lokatorskich; -----
- f) Załącznik Nr 6: Plan Inwestycji z oznaczeniem Budynku; -----
- g) Załącznik Nr 7: Wzór Oświadczenia Nabywcy z Pakietem informacyjnym dla Nabywcy i Arkuszem informacyjnym dla deponentów;-----
- h) Załącznik Nr 8: Notarialnie poświadczona kopia oświadczenia mBank S.A. z dnia 8 marca 2024 r.-----
- 14.4. Niniejsza Umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu. -----
- 14.5. 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 Orkana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** -----
- ul. Bartycka 85 lok. U1; 00-716 Warszawa;** -----
- jeżeli do Nabywcy to na adres podany w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy. -----
- 14.6. Dla oceny skutków doręczenia korespondencji zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. -----
- 14.7. W przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia przesyłane mogą być na wskazane poniżej adresy e-mail: -----
- jeżeli do Dewelopera: sprzedaz@apm-development.pl lub inne adresy email wskazane przez Dewelopera w toku wykonywania Umowy;-----
- jeżeli do Nabywcy: lub inny adres email wskazany przez Nabywcy w toku wykonywania Umowy. -----
- 14.8. Strony zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego. -----

- 14.9. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.-----
- 14.10. Załączniki są integralną częścią Umowy.-----
- 14.11. Czyniąc zadość obowiązkom informacyjnym zawartym w rozdziale 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 287) Deweloper informuje o poniższych elementach, które nie zostały wyjaśnione w treści Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym: -----
- a. Deweloper nie prowadzi usług posprzedażowych i nie udziela gwarancji – obowiązuje rękojmia zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz zgodnie z zapisami artykułu 9 Umowy,-----
 - b. połączenia telefoniczne na numery telefoniczne wskazane przez Dewelopera w prospekcie informacyjnym podlegają opłacie nie wyższej niż opłata za zwykłe połączenie telefoniczne, zgodnie z pakietem taryfowym dostawcy usług, z którego korzysta Nabywca. -----

ARTYKUŁ 15

KOSZTY UMOWY

- 15.1. Koszty aktu, w tym opłatę sądową, ponoszą Strony w częściach równych, zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy.-----
- 15.2. W związku z żądaniem do notariusza o złożenie wniosku wieczystoksięgowego pobrana została, w formie wpłaty gotówkowej, opłata sądowa z art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125) w kwocie:----- 150,00 zł
- 15.3. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi: -----
- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5, § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie:----- zł
 - 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.) w kwocie:----- zł
- 15.4. Umowa objęta niniejszym aktem nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 111 z późn. zm.).-----
- 15.5. Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----
- 15.6. Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza w kwocie brutto **246,00 zł**, za czynność notarialną złożenia wniosku wieczystoksięgowego.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.