

---

# PROSPEKT INFORMACYJNY

---

## PRZEDSIĘWZIECIE BUDOWALANE:

**„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą  
APARTAMENTY RUMIANKOWA przy ul. Nietrzebki  
w Żyrardowie, Dz. nr 8066/21 BUDYNEK B”**

## **NOWE CENTRUM K&K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

### **BIURO SPRZEDAŻY:**

ul. Nietrzebki, Dz. nr 8066,21  
96 – 300 Żyrardów

### **GODZINY OTWARCIA:**

Pon. - Pt.: 09:00 – 19:00  
telefon: **+48 507 707 528**  
**+48 692 899 880**

telefon: **+48 507 707 528;**  
**+48 604 561 100; +48 604 553 385**

e-mail: **biuro@apartamentyrumiankowa.pl**  
**nowecentrumkk@wp.pl**

---

---

## CZĘŚĆ OGÓLNA

---

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>NOWE CENTRUM K&amp;K spółka z o.o.</b> KRS: 0000839695	
Adres	ul. Kościuszki 6A, 96-316 Sade Budy	
Nr NIP i REGON	5291830713	385985598
Nr telefonu	(+48) 604 561 100 (+48) 604 553 385	
Adres poczty elektronicznej	nowecentrumkk@wp.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentyrumiankowa.pl	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> ( <i>należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie</i> )	
Adres	załącznik nr 1 i 2 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa i V-ce Prezesa Spółki w ramach innych działalności
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	

*Prospekt Informacyjny  
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
przy ul. Nietrzebki w Żyrardowie”*

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	ul. Nietrzebki, dz. ew. nr: 8066/21; 96-300 Żyrardów
Nr księgi wieczystej	PL1Z/00079014/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do wysokości 6.000.000 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w miejscowości Żyrardów dla których Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o nr PL1Z/00079981/6, PL1Z/00079014/7
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy

*Prospekt Informacyjny  
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
przy ul. Nietrzebki w Żyrardowie”*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek sąsiadujących

**Uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr XVII/145/11 z dnia 29 grudnia 2011r.:**

zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2MWu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną z dopuszczeniem usług.

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Na podstawie pisma z Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Żyrardowie ul. Okrzei 19 (III piętro) 96-300 Żyrardów ozn. PINB.L.dz.1004.2020, tutejszy organ nie posiada żadnej informacji publicznej	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja nr RB.6740.5.150.2020 z dnia 12 października 2020 r. wydana przez Starostę Żyrardowskiego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót: <b>BUDYNEK „B”</b> 10 listopada 2021 r.	Planowany termin zakończenia robót: <b>BUDYNEK „B”</b> 30 lipiec 2023 r.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30.09.2023	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami):  8,5m	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zestawienie powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń i powierzchni całkowitej lokalu podano na podstawie projektu budowlanego. Obliczeń dokonano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) i zgodnie z wynikającymi z polskiej normy: PN-ISO/9836:1997 – „Własności użytkowe w budownictwie. Określanie wskaźników	

*Prospekt Informacyjny  
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
przy ul. Nietrzebki w Żyrardowie”*

	<p>powierzchni kubaturowych” zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu, opisanymi poniżej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.;</li> <li>▪ Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały);</li> </ul>
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	<p>środki własne Dewelopera – 75% kredyt – 25%</p>
	<p>w następujących instytucjach finansowych Bank Spółdzielczy w Skierniewicach</p>
Środki ochrony nabywców	<p>bankowy rachunek powierniczy otwarty służący gromadzeniu środków nabywcy</p>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<p>Bank Spółdzielczy w Skierniewicach</p>
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<p><b>Załącznik nr 3</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny</p>
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>Wzór odstąpienia od umowy stanowi <b>Załącznik nr 4 – Wzór odstąpienia od umowy</b></p> <p>Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej – <b>Załącznik nr 5</b></p>
<b>INNE INFORMACJE</b>	
<p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu</p>	

mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Deweloper zapewni zgodę Banku na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu do dnia przeniesienia własności nieruchomości.

Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	od 5.000,00 zł do 7.000,00 zł	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	4
	technologia wykonania	tradycyjna – żelbetowa, murowana
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości określa  <b>Załącznik nr 6 – Standard wykończenia</b>	
	liczba lokali w budynku	28 lokali mieszkalnych;
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe: 28 Miejsca garażowe: 0  <b>Załącznik nr 7 – Plan miejsca postojowego</b>
	dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, C.O., telefon, TV, internet
dostęp do drogi publicznej	Tak	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	<b>Załącznik nr 8 – Rzut lokalu</b>	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<b>Załącznik nr 8 – Rzut lokalu</b>  <b>Załącznik nr 7 - Plan miejsca postojowego</b>  <b>Załącznik nr 6 – Standard wykończenia</b>	



**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do  
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa**

.....

**Załączniki:**

- Załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Spółki
- Załącznik nr 2 – inwestycje zrealizowane przez V-ce Prezesa Zarządu Spółki
- Załącznik nr 3 – harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- Załącznik nr 4 – Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej
- Załącznik nr 5 – Wzór umowy deweloperskiej
- Załącznik nr 6 – Standard wykończenia
- Załącznik nr 7 – Plan miejsca postojowego
- Załącznik nr 8 – Rzut lokalu mieszkalnego

*Prospekt Informacyjny  
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
przy ul. Nietrzebki w Żyrardowie”*

Załącznik nr 1.

Inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Pawła Karlińskiego:

### **1. BUDYNEK USŁUGOWY**

**Żyrardów**

Ul. Okrzei

Rok budowy **2007**



### **2. BUDYNEK USŁUGOWY**

**Żyrardów**

Ul. Okrzei

Rok budowy **2014**

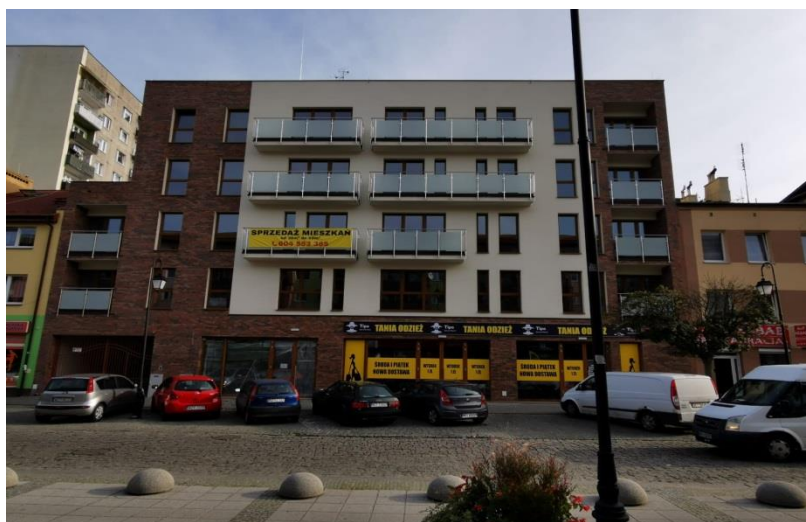


### **3. BUDYNEK WIELORODZINNY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ**

**Żyrardów**

Ul. Okrzei

Rok budowy **2020**



Załącznik nr 2.

Inwestycje zrealizowane przez V-ce Prezesa Zarządu Roberta Karlińskiego:

**1. BUDYNEK USŁUGOWY**

**Żyrardów**

Ul. P.O.W. 13

Rok budowy **2011**



**2. BUDYNEK USŁUGOWY**

**Sochaczew**

Al. 600-lecia 27a

Rok budowy **2013**



**3. BUDYNEK WIELORODZINNY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ**

**Częstochowa**

Ul. Jana III Sobieskiego 2

Rok budowy **2019**



Załącznik nr 3

**HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCJI  
DEWELOPERSKIEJ – ETAP II  
APARTAMENTY RUMIANKOWA ŻYRARDÓW BUDYNEK „B”  
DZ. NR 8066/21**

<b>ETAP I</b>	<b>%</b>	<b>Data</b>	<b>% zaawansowania</b>
Wykonanie stanu surowego, otwartego (Roboty ziemne, fundamentowe, izolacje p. wilgociowe i termiczne, podłóża pod posadzki na gruncie. Ściany murowane, nadproża, płyta stropowa, schody, szyby windowy - poziom 0-4)	100,00%	Początek realizacji: 10.11.2021 Zakończenie 15.06.2022	34,03
<b>ETAP II</b>	<b>%</b>	<b>Data do:</b>	<b>% zaawansowania</b>
Dach –warstwy izolacyjne, ocieplenie, pokrycie, kominy, obróbki dekarские z orynowaniem	100,00%	15.07.2022	22,56
Balkony – warstwy izolacyjne	100,00%	15.07.2022	
Stolarka okienna poziom 0-4	100,00%	15.07.2022	
Instalacja elektryczna i odgromowa poziom 0 - 4	75,00%	20.09.2022	
Tynki, zabudowy gk poziom 0 - 4	90,00%	20.11.2022	
<b>ETAP III</b>	<b>%</b>	<b>Data do:</b>	<b>% zaawansowania</b>
Instalacja wod-kan, c.o. poziom 0-4	75,00%	20.12.2022	29,72
Przyłącza wod-kan, c.o., kanalizacja deszczowa	100,00%	15.01.2023	
Wylewki posadzkowe poziom 0 -4	100,00%	20.03.2023	
Elewacja zewnętrzna poziom 0 -4	100,00%	30.04.2023	
Balkony – posadzki/płytki	100,00%	30.06.2023	
Barierki	100,00%	30.06.2023	
Instalacja wod-kan, c.o. poziom 0-4	25,00%	30.06.2023	
<b>ETAP IV</b>	<b>%</b>	<b>Data do:</b>	<b>% zaawansowania</b>
Instalacja elektryczna, odgromowa poziom 0-4	25,00%	10.07.2023	13,69
Stolarka drzwiowa poziom 0-4	100,00%	10.07.2023	
Tynki, zabudowy gk poziom 0 - 4	10,00%	20.07.2023	
Montaż windy	100,00%	20.07.2023	
Wykończenie klatki schodowej poziom 0-4	100,00%	30.07.2023	
Wykonanie chodników, parkingów, podjazdów, mała architektura	20,00%	30.07.2023	

**Zestawienie etapów budowy – BUDYNEK B**

<b>Etap</b>	<b>%</b>
<b>ETAP I</b>	34,03
<b>ETAP II</b>	22,56
<b>ETAP III</b>	29,72
<b>ETAP IV</b>	13,69
<b>Razem</b>	<b>100,00%</b>

Załącznik nr 4.

....., dnia .....  
/miejscowość/                      /data/

.....

.....

.....

/dane i adres składającego oświadczenie/

**NOWE CENTRUM K&K spółka z o.o.**

ul. Kościuszki 6A

96-316 Sade Budy

**OŚWIADCZENIE O ODSTĄPIENIU ORAZ POSTĘPOWANIU PO ODSTĄPIENIU OD UMOWY  
DEWELOPERSKIEJ**

Niniejszym oświadczam, iż odstępuję od Umowy Deweloperskiej Rep. A nr .....

/numer umowy/ z dnia ..... /data/ zawartej w ..... /miejscowość/.

Podstawą powyższego odstąpienia od umowy jest ..... /podstawa prawna wypowiedzenia/.

Wskutek złożenia niniejszego oświadczenia od umowy, umowa uważana jest za niezawartą, a strony są zobowiązane do wzajemnego zwrotu świadczeń. Wobec powyższego wnoszę o niezwłoczny zwrot wpłaconej przeze mnie kwoty oraz zwrot środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, tym samym proszę o dokonanie wpłaty na rachunek bankowy o numerze:

.....

/numer rachunku bankowego/

.....

.....

/dane właściciela rachunku bankowego/

Ponadto oświadczam, iż zgodnie z dyspozycją art. 31 §1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468) wyrażam zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

.....

/notarialnie poświadczony podpis  
osoby składającej oświadczenie/\*

# WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

**REPERTORIUM A Nr /2021**

## **AKT NOTARIALNY**

Dnia ? dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (?2021r.) przed notariuszem  
..... w jego Kancelarii Notarialnej w Żyrardowie przy  
....., stawili się:-----

1...?....., zamieszkały, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL, -----

2. ...?, syn, zamieszkały, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL, -----

3... ?, córka, zamieszkała, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził / stwierdziła na podstawie wyżej wymienionych  
dowodów osobistych. -----

..... oświadcza, że działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:  
NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w  
miejscowości Sade Budy ul. Kościuszki nr 6A (kod pocztowy: 96-316), zwanej dalej również  
Spółką lub Deweloperem, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru  
Sądowego pod nr KRS: 0000839695, NIP: 5281830713, REGON: 385985598, jako  
pełnomocnik prezes/zastępca Prezesa Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji i  
przy akcie przedłożył 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 z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego  
według stanu na dzień ? 20.... roku godz.?, z której między innymi wynika, że w przypadku  
zarządu wieloosobowego do składania wszelkich oświadczeń w imieniu spółki uprawniony  
jest prezes Zarządu lub zastępca Prezesa Zarządu samodzielnie oraz zapewnia, że ujawnione  
w rejestrze wpisy od chwili pobrania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z  
rejestru przedsiębiorców nie uległy zmianie.-----

? (Nabywcy) oświadczają, że nie prowadzą działalności gospodarczej ani nie są  
zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług; ich małżeństwo obowiązuje  
ustawowy ustrój majątkowy; w dalszej części aktu zwani będą również Nabywcami.-----

# UMOWA DEWELOPERSKA

## §1.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przed Elżbietą Marią Bożykowską Notariuszem w Żyrardowie w dniu 14 maja 2020 roku za repertorium A Nr 2641/2020 reprezentowana przez niego Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Żyrardowie przy ul. Parkingowej, o obszarze 0.4087 ha (cztery tysiące osiemdziesiąt siedem metry kwadratowe), oznaczonej jako działki nr nr 8066/21 (osiem tysięcy zero sześćdziesiąt sześć łamane dwadzieścia jeden), obręb nr nr 8 (osiem.), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żyrardowie dotychczas prowadzi księgę wieczystą Kw Nr PL1Z/00079014/7 (zero zero zero siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czternaście łamane siedem) , przy akcie przedłożył wydruk treści księgi wieczystej pobrany z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan z dnia ? 2021 roku, godz. ? oraz wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Żyrardowa z dnia ..... roku znak sprawy: ....., z którego wynika, że dane geodezyjne powyższej nieruchomości, stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane, odpowiadają jej oznaczeniu wieczystoksięgowemu .-----

Z przedłożonego wydruku wynika, że w dziale trzecim księgi wieczystej wpisane są roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokali, wynikające z umów deweloperskich na oraz wzmianki o złożonych wnioskach o wpisanie takich roszczeń, które nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy .-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że:-----

a) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej reprezentowana przez niego Spółka jest Deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz.U. z 2017r., poz. 1468), zwanej dalej również ustawą deweloperską,-----

b) na powyższej nieruchomości Spółka prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą: „Apartamenty Rumiankowa”, polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na podstawie pozwolenia na budowę wynikającego z ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr RB.6740.5.150.2020 wydanej z upoważnienia Starosty Miasta Żyrardowa z daty Żyrardów, dnia 12 października 2020 roku za numerem RB.6740.524.2020,-----

c) prace budowlane w ramach powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego zostaną rozpoczęte w dniu 01 kwietnia 2021 roku i zostaną zakończone do dnia 30 lipca 2023 roku,



d) budynki mieszkalne wielorodzinne z miejscami parkingowymi wybudowane zostaną zgodnie z projektem budowlanym sporządzonym przez: część architektoniczna - mgr inż. arch. arch. BARTOSZ MALEC, część konstrukcyjna – mgr inż. JÓZEF MAĐDRASZEK, część sanitarna – mgr inż. PAWEŁ GROBEREK, część elektryczna – mgr inż. MICHAŁ SIMIŃSKI, część telekomunikacyjna – mgr inż. JAROSŁAW STELMACHOWSKI z daty Łódź lipiec 2020 roku, zatwierdzonym decyzją nr RB.6740.5.150.2020 wydaną z upoważnienia Starosty Miasta Żyrardowa z daty Żyrardów, dnia 12 października 2020 roku za numerem RB.6740.524.2020, znanym Nabywcy, posiadają dane charakterystyczne: powierzchnia zabudowy – budynek „A” – 500,3 m<sup>2</sup> (pięćset i trzy dziesiąte metra kwadratowego), budynek „B” – 500,3 m<sup>2</sup> (pięćset i trzy dziesiąte metra kwadratowego),-----  
powierzchnia użytkowa - budynek „A” – 1619,7 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sześćset dziewiętnaście i siedem dziesiątych metra kwadratowego), budynek „B” – 1619,7 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sześćset dziewiętnaście i siedem dziesiątych metra kwadratowego),-----  
kubatura - budynek „A” – 5426 m<sup>3</sup> (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć metra sześciennego), budynek „B” – 5426 m<sup>3</sup> (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć metra sześciennego), -----  
liczba kondygnacji nadziemnych 4 (cztery), projektowana liczba lokali mieszkalnych: ---  
budynek „A” – 28 (dwadzieścia osiem), budynek „B” – 28 (dwadzieścia osiem),-----  
projektowana liczba stanowisk postojowych na wspólnym gruncie: budynek „A” – 28 (dwadzieścia osiem), budynek „B” – 28 (dwadzieścia osiem), oraz posiadać będzie konstrukcję i wykończenie wskazane w załączniku nr 6 (sześć) do prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu,-----  
e) powyższe budynki mieszkalne znajdują się na nieruchomości posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----  
f) na chwilę obecną adres budynku w trakcie budowy to ul. Nietrzebki Dz. nr 8066/21(osiem tysięcy sześćdziesiąt sześć łamane na dwadzieścia jeden-----; ostateczny adres budynku zostanie wskazany przy umowie przeniesienia własności,-----  
g) przez wybudowanie Lokalu, a tym samym zakończenie budowy należy rozumieć dzień zgłoszenia Lokalu do odbioru technicznego przez inwestora do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, a odbiór techniczny Lokalu nastąpi w terminie do 60 dni roboczych, od dnia wydania przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego pozwolenia na użytkowanie Lokalu, lecz nie później niż do dnia podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności Lokalu na Nabywcę wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej,-----

h) w wyżej opisanym budynku mieszkalnym znajdować się będzie między innymi będący przedmiotem niniejszej umowy - położony na ? tego budynku (? kondygnacji) Lokal mieszkalny, oznaczony numerem ? na załączniku nr 8 do prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego aktu, składający się z ?, o projektowanej powierzchni użytkowej (na podstawie projektu budowlanego, nie będącego projektem wykonawczym, w rezultacie czego może ulec zmianie na zasadach określonych w Umowie deweloperskiej) - ?m<sup>2</sup> (metra kwadratowego), do którego ? przynależeć będzie ? komórka lokatorska nr ? () o powierzchni ? m<sup>2</sup> (metra kwadratowego) położona na ? tego budynku, wskazana na załączniku nr 8 do prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego aktu, nie będzie przynależeć pomieszczenie przynależne, z własnością którego to lokalu związany będzie stosowny udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który to udział zostanie ustalony według zasad określonych w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali; do lokalu przylega ponadto ? ? balkon ? loggia, z ? którego ? której na podstawie umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej wyłącznie korzystać będzie i pobierać pożytki Nabywca; zakres i standard prac wykończeniowych przedmiotowego Lokalu mieszkalnego wskazane są w załączniku nr 8 do prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego aktu,-----

i) dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło w ..... roku, wobec powyższego stosownie do ustawy deweloperskiej stosuje się środki ochrony przewidziane w art.4 tej ustawy, -----

j) zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Skierniewicach, KRS: 0000105572, NIP: 8360006262, REGON: 000503221, numer rachunku bankowego ?, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ..... roku (umowa rachunku) o następujących zasadach dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: 1) na rachunek będą wpływały środki pieniężne należne Deweloperowi z tytułu umowy deweloperskiej wpłacane wyłącznie przez Nabywcę, 2) Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku, w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w umowie rachunku, 3) wypłaty z rachunku, będą dokonywane w terminach i kwotach określonych zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, będącego załącznikiem nr 2 do umowy rachunku, na który składają się:-----

Budynek „A”: -----

-ETAP I polegający na wykonaniu stanu surowego, otwartego (roboty ziemne, fundamentowe, izolacje p. wilgociowe i termiczne, podłóża pod posadzki na gruncie; ściany murowane, nadproża, płyta stropowa, schody, szyb windowy - poziom 0-4); data zakończenia etapu: 23.10.2021r. (dwudziesty trzeci października dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku); stanowi 32,12% (trzydzieści dwa i dwanaście setnych procent) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP II polegający na wykonaniu dachu –warstwy izolacyjne, ocieplenie, pokrycie, kominy, obróbki dekarские z orynnowaniem, balkonów – warstwy izolacyjne, stolarki okiennej poziom 0-4, instalacji elektrycznej i odgromowej poziom 0 – 4, tynki, zabudowy gk poziom 0 - 4 ; data zakończenia etapu: 31.03.2022r. (trzydziesty pierwszy marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku); stanowi 21,30% (dwadzieścia jeden i trzy dziesiąte procent) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP III polegający na wykonaniu instalacji wod-kan, c.o. poziom 0 - 4, przyłącza wod-kan, c.o., kanalizacji deszczowej, wylewki posadzkowe poziom 0 -4, elewacji zewnętrznej poziom 0 – 4, balkonów – posadzki/płytki, barierki, instalacji wod-kan, c.o. poziom 0-4 ; data zakończenia etapu: 10.06.2022r. (dziesiąty czerwca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku); stanowi 28,06% (dwadzieścia osiem i sześć setnych procenta) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP IV polegający na wykonaniu instalacji elektrycznej, odgromowej poziom 0-4, stolarki drzwiowej poziom 0-4, tynków, zabudowy gk poziom 0 – 4, montażu windy, wykończeniu klatki schodowej poziom 0-4, wykonaniu chodników, parkingów, podjazdów, mała architektura; data zakończenia etapu: 10.07.2022r. (dziesiąty lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku); stanowi 18,52% (osiemnaście i pięćdziesiąt dwie setne procenta) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

Budynek „B”: -----

-ETAP I polegający na wykonaniu stanu surowego, otwartego (roboty ziemne, fundamentowe, izolacje p. wilgociowe i termiczne, podłóża pod posadzki na gruncie; ściany murowane, nadproża, płyta stropowa, schody, szyb windowy - poziom 0-4); data zakończenia etapu: 15.06.2022r. (piętnasty czerwca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku); stanowi 34,03% (trzydzieści cztery i trzy setne procent) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP II polegający na wykonaniu dachu –warstwy izolacyjne, ocieplenie, pokrycie, kominy, obróbki dekarские z orynnowaniem, balkonów – warstwy izolacyjne, stolarki okiennej poziom

0-4, instalacji elektrycznej i odgromowej poziom 0 – 4, tynki, zabudowy gk poziom 0 - 4 ; data zakończenia etapu: 20.11.2022r. (dwudziesty listopad dwa tysiące dwudziestego drugiego roku); stanowi 22,56% (dwadzieścia dwa i pięćdziesiąt sześć setnych procent) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP III polegający na wykonaniu instalacji wod-kan, c.o. poziom 0 - 4, przyłącza wod-kan, c.o., kanalizacji deszczowej, wylewki posadzkowe poziom 0 -4, elewacji zewnętrznej poziom 0 – 4, balkonów – posadzki/płytki, barierki, instalacji wod-kan, c.o. poziom 0-4 ; data zakończenia etapu: 30.06.2023r. (trzydziesty czerwca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku); stanowi 29,72% (dwadzieścia dziewięć i siedemdziesiąt dwie setne procenta) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

-ETAP IV polegający na wykonaniu instalacji elektrycznej, odgromowej poziom 0-4, stolarki drzwiowej poziom 0-4, tynków, zabudowy gk poziom 0 – 4, montażu windy, wykończeniu klatki schodowej poziom 0-4, wykonaniu chodników, parkingów, podjazdów, mała architektura; data zakończenia etapu: 30.07.2023r. (trzydziesty lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku); stanowi 13,69% (trzynaście i sześćdziesiąt dziewięć setnych procenta) ogólnej kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

o ile spełnione zostaną następujące warunki: a) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, b) w tym celu Deweloper składa w Banku dyspozycję przekazania środków pieniężnych, c) wypłata środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na rachunek Dewelopera nr 04 9297 0005 0496 6797 2000 0001 prowadzony w Banku, w terminie 15 (piętnastu) dni roboczych od dnia dokonania kontroli, o której mowa w pkt d), d) Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata, e) kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy, f) dokonując kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera, kontroli dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia w teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego, g) w przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny Bank, w terminie o którym mowa w pkt c), informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn;-----

3. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na rachunku, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, -----

4. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach innych niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne;-----

środki pieniężne zgromadzone na rachunku są nieoprocentowane; za czynności związane z umową rachunku Bank pobiera opłaty zgodnie z Tabelą prowizji i opłat za czynności i usługi bankowe Banku Spółdzielczego w Skierniewicach - Deweloper upoważnia Bank do pobierania z jego rachunku bieżącego nr 04 9297 0005 0496 6797 2000 0001 tych opłat; umowa rachunku została sporządzona na czas realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego; prawo wypowiedzenia umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy numer mieszkaniowego rachunku powierniczego; Bank ma obowiązek niezwłocznie przekazać środki pieniężne z likwidowanego rachunku na rachunek wskazany przez Dewelopera, jednak nie później niż w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania dyspozycji Dewelopera; w przypadku niespełnienia przez Dewelopera warunków określonych powyżej Bank zwraca środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym Nabywcy,-----

a) przed zakończeniem przedsięwzięcia deweloperskiego powyższa nieruchomość może zostać obciążona niezbędnymi służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, w szczególności na rzecz spółki z grupy PGE Dystrybucja S.A., Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie czy Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” spółka z o.o. z siedzibą w Żyrardowie,-----

b) Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, przy czym według stanu prawnego na dzień zawarcia umowy deweloperskiej dostawa powyższego Lokalu mieszkalnego wraz z gruntem jest opodatkowana tym podatkiem według stawki 8% (osiem procent), dostawa komórki lokatorskiej jest opodatkowana tym podatkiem według stawki 23% (dwadzieścia trzy procent), ustanowienie miejsca postojowego opodatkowane jest tym podatkiem według stawki 23% (dwadzieścia trzy procent). -----

5.....? .....działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy zapewnia, że nieruchomość nie jest obciążona innymi długami ani ciężarami ani ograniczeniami / innymi ograniczeniami w rozporządzaniu oraz, że jej stan prawny od chwili dokonania wydruku treści księgi wieczystej nie uległ zmianie.-----

6.Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią, a także został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej,-----
- aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,-----
- kopią pozwolenia na budowę,-----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
- projektem architektoniczno - budowlanym.-----

7.Deweloper oświadcza, że w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami doręczonym Nabywcy do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany.-----

8.Nabywca oświadcza ponadto, że:-----

a) zapoznał się z lokalizacją Lokalu, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego i w tym zakresie nie wnosi żadnych zastrzeżeń,-----

b) otrzymał wzór niniejszego aktu w terminie pozwalającym mu na zapoznanie się z jego treścią,-----

c) znany jest mu stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy,-----

d) akceptuje projekt Lokalu, komórki lokatorskiej i miejsca parkingowego,-----

e) został poinformowany oraz akceptuje fakt, że prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych przez Dewelopera w zakresie doprowadzania do Lokalu mediów, odprowadzania wody deszczowej i ścieków, świadczenia usług telekomunikacyjnych, telewizyjnych i tym podobnych zostaną przejęte przez wspólnotę mieszkaniową,-----

f) został poinformowany oraz akceptuje fakt, że na terenie nieruchomości wspólnej mogą znajdować się pomieszczenia techniczne służące do obsługi urządzeń i instalacji technicznych znajdujących się w Lokalu; w związku z powyższym Nabywca nie będzie wnosić żadnych roszczeń do tych części nieruchomości wspólnej i zrzeknie się prawa do korzystania z tych części nieruchomości wspólnej oraz roszczeń wynikających z art.12 ust.2 ustawy o własności lokali,-----

g) został poinformowany oraz akceptuje fakt, że biorąc pod uwagę, iż część nieruchomości wspólnej stanowią między innymi parking zewnętrzny, balkony i loggie, Nabywca

zobowiązuje się wyrazić zgodę w umowie przeniesienia własności Lokalu na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właścicielom lokali, którzy nabyli prawo korzystania z miejsca parkingowego na parkingu zewnętrznym lub właścicielom lokali, do których przylegają balkony, loggie czy ogródki będzie przysługiwało prawo do wyłącznego z nich korzystania i pobierania pożytków z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a ponadto w umowie tej Nabywca zrzeknie się prawa do korzystania z tych części oraz roszczeń wynikających z art.12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i udzieli Deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawierania dalszych umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej, na mocy których określone miejsca parkingowe będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Nabywców lokali, którzy nabyli prawo korzystania z miejsca parkingowego lub Nabywców lokali posiadających bezpośredni dostęp do balkonów, loggii czy ogródków; ponadto Nabywca oświadcza, że dokonał wyboru miejsca parkingowego numer ?, tak zaznaczonego na planie miejsca postojowego będącego załącznikiem nr 7 do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego aktu,-----

h) został poinformowany oraz akceptuje fakt, że nie będzie mieć możliwości ingerowania w elewację Lokalu,-----

I) został poinformowany oraz akceptuje fakt, że niedozwolone będzie jakiegokolwiek wykorzystanie dachu na cele indywidualne.-----

J) został poinformowany przez Dewelopera, iż na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działki numer 8066/19 i 8066/23 ,Deweloper zamierza realizować kolejne zadanie inwestycyjne, w związku z tym nieruchomość oznaczona jako działka numer 8066/21 zostanie obciążona nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebnością gruntową przeprowadzenia wszelkich mediów i sieci na rzecz i nieruchomości przyległej oznaczonej jako działki numer 8066/19 i 8066/23, co akceptuje .-----

## §2.

Do aktu sporządzonego przed Elżbietą Marią Bożykowską notariuszem w Żyrardowie w dniu ..... roku za repertorium A ..... przedłożono:-----

a) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żyrardowie w rejonie ? -----

wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Żyrardowa z daty Żyrardów, dnia

..... roku za nr ....., dotyczący działki o nr ewid. 8066/21

położonej w Żyrardowie, z którego między innymi wynika, że przedmiotowa działka -----  
położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MWu przeznaczonym pod zabudowę-----  
mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług,-----

b) prospekt informacyjny sporządzony na dzień ? 2021 roku wraz z załącznikami nr: -

Załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Spółki

Załącznik nr 2 – inwestycje zrealizowane przez V-ce Prezesa Zarządu Spółki

Załącznik nr 3 – harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Załącznik nr 4 – Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej

Załącznik nr 5 – Wzór umowy deweloperskiej

Załącznik nr 6 – Standard wykończenia

Załącznik nr 7 – Plan miejsca postojowego

Załącznik nr 8 – Rzut lokalu mieszkalnego Rzut lokalu, stanowiący załącznik nr 4 do  
niniejszego aktu notarialnego,-----

c) ostateczną decyzję nr RB.6740.5.150.2020 wydaną z upoważnienia Starosty Miasta  
Żyrardowa z daty Żyrardów, dnia 12 października 2020 roku za numerem RB.6740.524.2020  
zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla NOWE  
CENTRUM K&K Sp. z o.o. z siedzibą Sade Budy ul. Kościuszki 6A, obejmującą:-----

\* budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wraz z instalacjami:  
wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną,-----

\* przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,-----  
na działce o nr ewidencji gruntów 8066/21, obr. 8 (osiem) przy ul. Parkingowej w  
Żyrardowie,-----

f) zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Żyrardowa z daty Żyrardów,  
dnia ..... roku za nr ....., z którego wynika, że budynki  
mieszkalny w trakcie budowy o numerze ewidencyjnym ....., położone na działce numer  
8066/21, otrzymują adres: ul.....,-----

g) protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników NOWE CENTRUM K&K Spółki z  
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy z dnia  
..... roku, zawierający uchwałę nr ..... z dnia  
..... roku w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę lokali, z  
której wynika, że wyrażono zgodę na zbycie przez Spółkę lokali wyodrębnionych z  
budynków wybudowanych na nieruchomości położonej w Żyrardowie przy  
ul....., o obszarze 0,4087 ha, oznaczonej jako działka nr nr 8066/21



dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr PL1Z/00060282/0 – za ceny i na warunkach według uznania reprezentanta Spółki.-----

..... działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy oświadcza, że wyżej wskazana uchwała jest ważna, nie została uchylona ani zmieniona.

### §3.

1..... działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy **zobowiązuje się wybudować** na nieruchomości opisanej w treści §1 ust.1 tego aktu budynki mieszkalne wielorodzinne opisane w treści §1 ust.2 lit. d) tego aktu, **ustanowić odrębną własność** Lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem ? opisanego w treści §1 ust.2 lit. h) tego aktu i **przenieść** na ??? tak wyodrębniony Lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi, w stanie wolnym od długów i ciężarów, z wyjątkiem ewentualnych służebności, o których stanowi §1 ust.2 lit. k) tego aktu, i bez ograniczeń w rozporządzaniu oraz w ramach podziału nieruchomości wspólnej do korzystania ustanowić dla ??? prawo do miejsca parkingowego nr ? opisanego w treści §1 ust.6 lit. g) tego aktu za cenę brutto w kwocie ? (?) złotych, zawierającą podatek od towarów i usług, a ????? zobowiązuje się ustanowić odrębną własność tego lokalu oraz lokal ten wraz z prawami z nim związanymi nabyć za powyższą cenę. -----

Strony oświadczają, że na wskazaną cenę składają się: cena Lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, cena komórki lokatorskiej i wynagrodzenie za prawo do miejsca parkingowego.-----

2.ROBERT KARLIŃSKI działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy oświadcza, że w przypadku, gdyby przedmiotowa nieruchomość w chwili zbycia obciążona była hipoteką / hipotekami, zobowiązuje się przedstawić do umowy przeniesienia własności Lokalu zgodę wierzyciela hipotecznego (wierzycieli hipotecznych) na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej lub promesę takiej zgody wydaną pod warunkiem wpłaty ceny (części ceny) na rachunek wierzyciela hipotecznego (wierzycieli hipotecznych).-----

### §4.

1.Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy Nabywca wpłacił ? przy zawarciu umowy rezerwacyjnej kwotę brutto ? () złotych, którą to kwotę zalicza na poczet ceny i która to kwota w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia

zawarcia niniejszej umowy zostanie przekazana na indywidualny rachunek Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę.-----

2.Strony oświadczają, że płatności na poczet ceny będą wpłacane na indywidualny rachunek Nabywcy nr ? zgodnie z następującym harmonogramem płatności:-----

- I rata - w kwocie brutto ? () złotych – w terminie do dnia ? r. (),-----
- II rata - w kwocie brutto ? () złotych – w terminie do dnia ? r. (),-----
- III rata - w kwocie brutto ? () złotych – w terminie do dnia ? r. (),-----
- IV rata - w kwocie brutto ? () złotych – w terminie do dnia ? r. ().-----

3. Deweloper gwarantuje Nabywcy utrzymanie ceny netto. Strony ustalają jednakże, że w przypadku zmiany stawek VAT od dostawy gruntu lub dostawy Lokalu albo ustanowienia prawa do miejsca parkingowego, przed datą zawarcia umowy przeniesienia własności, Deweloper będzie miał prawo odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty zapłacone zgodnie z harmonogramem płatności przed zmianą stawek podatku VAT nie ulegną zmianie. Nabywca będzie mieć prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 15 (piętnastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o wzroście ceny z przyczyn określonych powyżej. W takiej sytuacji Nabywca otrzyma zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny. W przypadku nie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, strony zmieniają niniejszą umowę w zakresie wysokości ceny w terminie określonym przez Dewelopera, przy czym koszty tej zmiany umowy pokryją obie strony w częściach równych. W razie odmowy podpisania zmiany niniejszej umowy przez Nabywcę, Deweloper będzie miał prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 15 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do podpisania zmiany umowy deweloperskiej.-----

4.Cena obejmuje należność za wszelkie materiały, jak również wszelkie prace budowlane i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania i wybudowania przez Dewelopera Lokalu, zgodnie ze standardem określonym w załączniku nr 6 do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu.-----

5.W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty zaliczkowej, Deweloper ma prawo do naliczenia odsetek za okres opóźnienia w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) za każdy dzień, nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) w skali roku, o ile opóźnienie jest dłuższe niż 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia doręczenia wezwania do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej.-----

6.Strony postanawiają, że jeżeli po odbiorze Lokalu i dokonaniu obmiaru Lokalu jego powierzchnia użytkowa ulegnie zmianie o +/- 2% (dwa procent), wówczas z tego powodu cena zostanie odpowiednio skorygowana i uregulowana najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności. W przypadku, gdyby po odbiorze Lokalu i dokonaniu obmiaru Lokalu jego powierzchnia użytkowa uległa zmianie o ponad 2%, wówczas z tego powodu Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej.-----

7.Strony ustalają, że wszelkie płatności na rzecz Nabywcy mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą dokonywane przez Dewelopera przelewem na rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Nabywcę. W przypadku finansowania przez Nabywcę całości albo części ceny z kredytu bankowego oraz zawarcia z bankiem kredytującym przez Nabywcę umowy cesji wierzytelności Nabywcy o zwrot zapłaconej całości / części ceny na rzecz Dewelopera, zwrot nastąpi na rachunek banku kredytującego Nabywcę, pod warunkiem otrzymania przez Dewelopera odpowiedniego pisma z banku, wskazującego rachunek banku, na który ma zostać zwrócona całość / część ceny.-----

## §5.

1.Strony ustalają, że:-----

- a) zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi w terminie do dnia .....r., po dokonaniu odbioru Lokalu przez Nabywcę,-----
- b) ustanowienie prawa do miejsca postojowego, nastąpi jednocześnie z zawarciem umowy przeniesienia własności, -----
- c) termin zawarcia umowy przeniesienia własności zostanie wyznaczony przez Dewelopera co najmniej z 14 (czternastodniowym) wyprzedzeniem.-----

2.Strony ustalają, że w przypadku nieprzystąpienia przez Nabywcę do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie wyznaczonym przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami tego aktu, niezależnie od innych uprawnień Dewelopera przewidzianych w niniejszym akcie, ustawie deweloperskiej i w przepisach kodeksu cywilnego, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kwoty w wysokości 0,02% ceny nabywanego lokalu, za każdy dzień opóźnienia lecz nie więcej niż 5% w skali roku, począwszy od bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy, wyznaczonego przez Dewelopera, do dnia jej zawarcia.-----

3.Strony ustalają, że w przypadku nieprzystąpienia przez Dewelopera do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie wyznaczonym przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami tego aktu, niezależnie od innych uprawnień Nabywcy przewidzianych w niniejszym akcie, ustawie deweloperskiej i w przepisach kodeksu cywilnego, Deweloper

zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kwoty w wysokości 0,02% ceny zbywanego lokalu, za każdy dzień opóźnienia lecz nie więcej niż 5% w skali roku, począwszy od bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego do zawarcia umowy do dnia jej zawarcia, ale nie później niż do upływu terminu wskazanego w §5 ust.1 niniejszego aktu.-----

4.W przypadku, jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę własności lokalu w terminie wskazanym w §5 ust.1 niniejszego aktu, zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kwoty w wysokości 0,02% ceny zbywanego lokalu, za każdy dzień opóźnienia lecz nie więcej niż 5% w skali roku, począwszy od bezskutecznego upływu terminu wskazanego w §5 ust.1 niniejszego aktu do dnia przeniesienia na Nabywcę własności lokalu.-----

5.Łączna wysokość odsetek i / lub kar umownych przewidzianych w niniejszej umowie na rzecz Dewelopera za wyjątkiem wskazanych w §6 niniejszej umowy, nie może przekroczyć 5% ceny.-----

6.Łączna wysokość odsetek i / lub kar umownych przewidzianych w niniejszej umowie na rzecz Nabywcy za wyjątkiem wskazanych w §6 niniejszej umowy, nie może przekroczyć 5% ceny.-----

## **§6.**

1.Nabywca ma prawo wstępu na teren budowy po ukończeniu stanu surowego zamkniętego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, po uprzednim uzgodnieniu tego z Deweloperem.-----

2.Deweloper może powiadomić Nabywcę listem poleconym o gotowości do odbioru technicznego Lokalu w terminie 7 (siedmiu) dni przed planowanym terminem uzyskania ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie Lokalu, jednak nie później niż w terminie do dnia ??? roku. Termin odbioru technicznego Lokalu zostanie ustalony przez obie strony za pośrednictwem poczty elektronicznej lub poprzez ustalenia pisemne. W przypadku niemożności ustalenia takiego terminu przez obie strony, zostanie on wyznaczony przez Dewelopera jednostronnie, przy czym termin odbioru zostanie wyznaczony z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. W razie nie wyznaczenia terminu odbioru przez Dewelopera, termin odbioru może wyznaczyć Nabywca, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.-----

3.Z odbioru technicznego zostanie sporządzony protokół, w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.-----

4.Jeżeli w wyniku odbioru technicznego strony stwierdzą, że Lokal jest zgodny ze standardem wykończenia określonym w załączniku nr 6 do prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu, strony są zobowiązane do podpisania protokołu odbioru technicznego stwierdzającego, że Lokal został przyjęty przez Nabywcę. W

razie stwierdzenia przez obie strony usterek i wad w Lokalu, wszelkie usterki i wady Lokalu zostaną ujęte w podpisanym protokole. Deweloper zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu usterek i wad albo oświadczenie o odmowie uznania usterek i wad oraz o jej przyczynach. Strony ustalają, że wydanie Nabywcy kluczy, to jest fizyczne przekazanie Lokalu, nastąpi po usunięciu usterek i wad uniemożliwiających eksploatację Lokalu. Z chwilą podpisania protokołu i odbioru kluczy przyjmuje się, że Nabywca dokonał odbioru technicznego Lokalu. Deweloper jest zobowiązany usunąć usterki i wady w terminie ustalonym przez strony, nie dłuższym jednak niż 30 (trzydzieści) dni. Jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie usterek i wad w powyższym terminie, może wskazać inny odpowiedni termin usunięcia usterek i wad wraz z uzasadnieniem przyczyny opóźnienia. W przypadku niestawienia się Nabywcy celem dokonania odbioru technicznego Lokalu, Deweloper wyznaczy Nabywcy ponowny termin i wezwie go do odbioru za pośrednictwem listu poleconego.-----

5. Warunkiem rozpoczęcia prac wykończeniowych jest podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru technicznego Lokalu. Strony zgodnie postanawiają, że Nabywcy - z chwilą dokonania odbioru technicznego Lokalu, do czasu zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu - przysługuje prawo do użytkowania przedmiotowego Lokalu wyłącznie w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu. Uprawnienie to nie obejmuje prawa Nabywcy do stałego przebywania (zamieszkiwania) w Lokalu - przez nich lub osoby przez nich wskazane.-----

6. Podczas prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu, Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych na placu budowy oraz do wykonywania tych prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych osób.-----

7. Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów za ewentualne szkody wyrządzone w Lokalu oraz poza nim, w związku z prowadzonymi przez siebie pracami wykończeniowymi oraz przeprowadzką do Lokalu.-----

8. Strony ustalają, że pomiar powierzchni wybudowanego Lokalu zostanie dokonany w oparciu o normę PN-ISO 9836: 1997, to jest między innymi w ten sposób, że:-----

- pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi,-----
- pomiaru dokonuje się w Lokalu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami,-----
- do powierzchni wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu,-----
- pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup> (jednej setnej metra kwadratowego).-----

## §7.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w przypadku:-----

a) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub niestawienia się Nabywcy do podpisania umowy przeniesienia własności Lokalu w terminie wyznaczonym przez Dewelopera zgodnie z niniejszym aktem, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej - odpowiednio - do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo do odbioru Lokalu lub zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

b) nie dokonania przez Nabywcę zapłaty którejkolwiek części ceny w terminie lub wysokości określonej w harmonogramie płatności ceny, wskazanym w niniejszej umowie; Deweloper w takim wypadku będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej po uprzednim wezwaniu Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania i bezskutecznym upływu tego terminu, chyba że niedokonanie przez Nabywcę zapłaty części ceny jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

Pod pojęciem siły wyższej strony rozumieją: zdarzenie nadzwyczajne, niezależne od woli i pozostające poza zasięgiem stron, zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia, które nastąpiło po dniu wejścia w życie niniejszej umowy, lub którego skutki nastąpiły po tej dacie.-----

2. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli Deweloper nie przystąpi do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w terminie wskazanym w niniejszej umowie. Wykonanie prawa odstąpienia możliwe jest po uprzednim wyznaczeniu Deweloperowi przez Nabywcę dodatkowego 120 - dniowego terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności. -----

3. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Dewelopera do wydania Nabywcy Lokalu w terminie wskazanym przez Dewelopera. W tym celu Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi dodatkowy, 120-dniowy termin do wydania Lokalu. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w ciągu 90 dni od bezskutecznego upływu dodatkowego 120 - dniowego terminu do wydania Lokalu. -----

4. Nabywca ma ponadto prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli:-----

a) umowa deweloperska nie zawiera elementów wskazanych w art.22 Ustawy deweloperskiej,

b) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22 ust.2 ustawy deweloperskiej.-----

c) Deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art.19 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, w tym również zmian informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załączniku do niego dokonanych przed zawarciem umowy deweloperskiej,-----

d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,-----

e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego zgodnie z ustawą deweloperską.

5.Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia, o którym mowa w §13 niniejszego aktu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę stanowi załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego, będący załącznikiem nr 5 do niniejszego aktu. -----

6.W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej, Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia, o którym mowa w §13 niniejszego aktu.-----

7.W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron albo jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy albo na rachunek jego banku ----- pobrane środki pieniężne w terminie 30 dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy albo złożenia przez nich oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Deweloper ma prawo, w wypadkach przewidzianych w umowie, pomniejszyć kwoty pieniężne zwracane Nabywcy. W tym samym terminie Deweloper zwróci Nabywcy należne mu kwoty wynikające z końcowego rozliczenia ceny. Powyższe nie dotyczy środków, które znajdują się na rachunku, do których zastosowanie mają postanowienia ust.9 poniżej. Powyższe nie uchybia postanowieniom umowy rachunku powierniczego. -----

8.W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art.29 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na rachunku niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

9.W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę

na rachunku a Bank wypłaci środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.-----

10. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, w przypadku, gdy wysokość poniesionej przez niego szkody przekroczy wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

### **§8.**

1. Deweloper oświadcza, że zastrzega sobie prawo do zastosowania innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tej umowy pod warunkiem, że zmiany te będą zgodne z określonymi w niniejszym akcie standardami jakościowymi Lokalu. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę.-----

2. Lokal objęty umową deweloperską jest lokalem bez wykończenia. Standardowe wykonanie Lokalu nie obejmuje prac wykończeniowych Lokalu takich jak malowanie, drzwi wewnętrzne, kładzenie glazury, podłóg i terakoty itp. (dalej „prace wykończeniowe”).-----

### **§9.**

1. Ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy przechodzą na Nabywcę z chwilą dokonania odbioru technicznego Lokalu. Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, a w szczególności opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody itp., opłat za ubezpieczenie, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony Lokalu, zarządu nieruchomością wspólną, określonych w art.13 i 14 Ustawy o własności lokali, ponoszonych w związku z używaniem lokalu, miejsc postojowych oraz nieruchomości wspólnej itp.-----

2. W przypadku stwierdzenia w protokole odbioru technicznego Lokalu występowania usterek i wad uniemożliwiających korzystanie z Lokalu, ciężary i ryzyka związane z budynkiem przechodzą na Nabywcę z datą fizycznego oddania Lokalu, po usunięciu stwierdzonych usterek i wad. -----

3. Podatek od nieruchomości będzie ponosił Nabywca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu, zawartej w wykonaniu niniejszej umowy. -----

4. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----



5. Wszelkie prace dodatkowe lub wykończeniowe w lokalach prowadzone przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone po podpisaniu protokołu odbioru Lokalu. Jednocześnie Nabywca zobowiązuje się do zachowania szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej (hole, klatki schodowe, winda itp.). Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych przez Nabywcę lub podczas przeprowadzki do lokali lub z lokali zostaną w pełni pokryte przez Nabywcę.-----

6. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości strony zgodnie potwierdzają, iż Nabywca traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady w zakresie, w jakim wykonywane przez niego prace wykończeniowe ingerują w wykonanie lokalu.-----

7. Wykorzystanie Lokalu do celów mieszkaniowych jest możliwe dopiero po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Do tego czasu w Lokalu można prowadzić wyłącznie prace wykończeniowe (po wcześniejszym dokonaniu odbioru technicznego Lokalu). Nabywca prace wykończeniowe prowadzi na własny koszt i ryzyko.-----

8. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone do Lokalu, jak również za mienie pozostawione w Lokalu.-----

9. Od dnia wydania Lokalu do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Nabywca ponosił będzie koszty zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz koszty związane z utrzymaniem Lokalu (woda, energia elektryczna, c.o., wywóz śmieci itp.) Koszty, o których mowa, zostaną przedstawione Nabywcy do 21 (dwudziestego pierwszego) dnia każdego miesiąca, a ich płatności należy dokonać do 10 (dziesiątego) dnia każdego następnego miesiąca.-----

10. Strony ustalają, że rękojmia zostanie wyłączona za wady powstałe w wyniku wykonywania przez Nabywcę prac we własnym zakresie oraz wówczas, gdy użytkowanie lokalu będzie sprzeczne ze sztuką budowlaną, instrukcją użytkowania Lokalu oraz dokumentami gwarancyjnymi przekazanymi zarządowi wspólnoty mieszkaniowej.-----

11. Wydanie kluczy Nabywcy może nastąpić pod warunkiem uregulowania przez niego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Dewelopera wynikających z przedmiotowej umowy.-----

## **§10.**

1. Nabywca jest uprawniony do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z tej umowy na osobę trzecią jedynie za zgodą Dewelopera wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.-----

2.Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera o planowanym przeniesieniu swoich praw i obowiązków wynikających z tej umowy na osobę trzecią na 14 dni przed zawarciem umowy z tą osobą.-----

3.Dla potrzeb wykonania umowy objętej niniejszym aktem i wszelkich kwestii z nią związanych, strony wskazują adresy do korespondencji jak w komparycji aktu, ponadto podają adresy poczty elektronicznej:-----

- Deweloper - e-mail: [biuro@apartamentyrumiankowa.pl](mailto:biuro@apartamentyrumiankowa.pl) -----
- Nabywca - e-mail: ?-----

4.Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej umowy będzie przekazywana pisemnie i będzie doręczana:-----

- bezpośrednio stronom, -----
- listem poleconym na adresy wskazane w komparycji aktu.-----

5.Zmiana powyższych adresów nie wymaga zmiany niniejszej umowy, ale jedynie pisemnego poinformowania drugiej strony o tym fakcie.-----

6.Każda ze stron zobowiązuje się zawiadomić drugą stronę o zmianie adresu wskazanego dla celów umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia jego zmiany, przy czym nowy adres będzie adresem na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Żadna ze stron nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z faktu naruszenia powyższego obowiązku, a korespondencja pomiędzy stronami będzie doręczana na ostatni, znany drugiej stronie adres.-----

7.Nabywca w umowie przeniesienia własności Lokalu udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do:-----

- a) składania w jego imieniu oświadczeń w ramach procesu budowlanego, które bezpośrednio mogą dotyczyć nieruchomości, a ponadto oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności, bądź prawa użytkowania na rzecz dostawców mediów,-----
- b) czynności, jakie okażą się niezbędne do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z lokalami, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali, -----
- c) ewentualnej zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, polegającej na ustaleniu innego, niż wskazany w tej umowie udział w nieruchomości wspólnej, jeżeli okazałoby się, że udział ten uległ zmianie oraz pełnomocnictwa do złożenia stosownych wniosków do sądu prowadzącego księgę wieczystą; udzielone pełnomocnictwo obejmować będzie również umocowanie do dokonania czynności, której drugą stroną będzie Deweloper;

pełnomocnictwa te wygasną z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez Dewelopera przedmiotowej inwestycji.-----

8.Strony oświadczają, iż w umowie przeniesienia własności Lokalu dokonają podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer ? będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego numer ? przeznaczonego dla samochodów osobowych, zaś Deweloper będzie wyłącznie korzystać z pozostałych miejsc parkingowych do czasu objęcia ich umową o podział do wyłącznego korzystania.-----

9.Nabywca oświadcza, iż w umowie przeniesienia własności Lokalu wyrazi zgodę na zawarcie przez Dewelopera oraz właścicieli innych lokali umów o podział do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej miejsca parkingowe, na mocy których właściciele poszczególnych lokali będą wyłącznie korzystać z części nieruchomości wspólnej obejmującej pozostałe miejsca parkingowe oraz oświadcza, iż zrzeknie się wszelkich roszczeń do wymienionych części nieruchomości wspólnej, a także wyrazi zgodę na ich wyłączne użytkowanie przez właścicieli odrębnych lokali.-----

10.Nabywca zobowiązuje się do zachowania w poufności postanowień umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem.-----

11.W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się właściwe przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

12.Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania umów objętych niniejszym aktem strony rozwiązywać będą na drodze negocjacji, a w braku porozumienia spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.-----

13.Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego.-----

## **§11.**

1.Strony oświadczają, że koszty umowy deweloperskiej, zgodnie z art.26 ust.2 ustawy deweloperskiej, ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie.-----

2.Strony oświadczają, że koszty umowy przeniesienia własności zawartej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej ponosi Nabywca.-----

3.Nabywca niniejszym oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dewelopera jego danych osobowych do celów związanych z realizacją niniejszej umowy deweloperskiej oraz przez bank prowadzący rachunek powierniczy zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2018 roku o ochronie danych osobowych.-----

4.Notariusz poinformował strony o treści art.626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego.----

## §12.

Zgodnie z art.13 ust.1-2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) - dalej RODO - Deweloper informuje Nabywcę, że:-----

1.Administratorem danych osobowych Nabywcy jest NOWE CENTRUM K&K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w miejscowości Sade Budy.-----

2.Administrator będzie przetwarzać dane osobowe Nabywcy wyłącznie w ramach niniejszej Umowy oraz wyłącznie w celu jej należytego wykonania (podstawa z art.6 ust.1 lit. b RODO).-----

3.Dane osobowe Nabywcy zawarte w niniejszej umowie będą przetwarzane przez okres, w którym mogą ujawnić się roszczenia związane z tą umową, to jest przez okres 10 lat od daty jej wykonania lub od dnia, w którym umowa powinna zostać wykonana.-----

4.Do danych osobowych Nabywcy, zgodnie z przepisami RODO, mogą mieć dostęp podmioty współpracujące z Deweloperem w celu realizacji umowy, takie jak firmy księgowe, prawnicze, informatyczne.-----

5.Zgodnie z RODO, Nabywcy przysługuje:-----

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii,-----
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,-----
- c) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych,-----
- d) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,-----
- e) prawo do przenoszenia danych,-----
- f) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.-----

6.Podanie danych osobowych ma charakter dobrowolny, niemniej jest konieczne do zawarcia niniejszej umowy.-----

## §13.

**? (Nabywca) wnosi, aby notariusz działając na podstawie art.79 pkt 8a i art.92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie złożył/złożyła za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy obejmujący następujące żądanie:-----**

- o wpis w dziale trzecim księgi wieczystej Kw Nr PL1Z/00060282/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego nr ? przysługującego ?, na podstawie niniejszej Umowy deweloperskiej.-----

§14.

Stawający oświadczają, iż dane osobowe podali dobrowolnie i zostali poinformowani o tym, iż zgodnie z art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.:

1. Administratorem danych osobowych jest Notariusz Elżbieta Maria Bożykowska.
2. Siedziba administratora danych osobowych mieści się pod adresem: 96-300 Żyrardów, -- ulica Okrzei 31.
3. Zbierane dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji zadań na podstawie ustawy -- Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz.U.2017.0.2291) oraz art. 6 lit. e-- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku.
4. Podanie danych osobowych w zakresie obowiązujących przepisów ustaw i rozporządzeń dotyczących czynności jest konieczne i prawnie wymagane. Nie podanie danych skutkuje brakiem możliwości realizacji czynności notarialnych.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres 10 lat.
6. Mają prawo do dostępu do treści swoich danych. Mogą je poprawiać, aktualizować. Mają prawo wnieść skargę do organu-nadzorczego.

Mają prawo do ograniczenia przetwarzania danych lub ich usunięcia, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami prawa.

§15.

Stawający świadomi odpowiedzialności karnej za założenie fałszywego oświadczenia, oświadczają, iż nie są

- a) osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2018 r. poz. 723) (dalej: Ustawa),
- b) osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) Ustawy,
- c) członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) Ustawy.

§15.

Podatku od czynności cywilnoprawnej nie pobrano jako nie przewidzianej dla tego ----  
rodzaju czynności.-----

Koszty tego aktu wynoszą: -----

1) taksa notarialna i podatek VAT według stawki 23%:-----

- na podstawie § 3,6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych ----  
stawek taksy notarialnej z dnia 28.06.2004 roku(Dz.U.Nr 148,poz.1564),-----

kwota: ----- 000,00 złotych,--

- na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług(Dz.U. Nr  
54/2004, poz.535), tytułem podatku VAT według stawki 23% w kwota:.... 000,00 złotych.-

2) opłata sądowa z zakresu prawa o księgach wieczystych:-----

na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27.08.2001 roku, w sprawie  
pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej ----

(Dz.U.Nr 90,poz.1011) oraz na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach --

sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398): -----

- na podstawie art.43 pkt.3) od wniosku o wpisanie roszczeń w dziale III -----

kwota:..... 150,00 złotych.-

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod -----  
numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku --  
wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT oraz kosztów wypisów tego aktu, ---  
które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Razem pobrano z tego aktu kwotę

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Załącznik nr 6.

**STANDARD WYKONANIA I WYKOŃCZENIA LOKALU  
ŻYRARDÓW ul. Nietrzebki Dz. nr 8066/21**

**Konstrukcja i wykończenie:**

- ławy fundamentowe ściany fundamentowe murowane
- ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych wykończone tynkiem cienkowarstwowym na izolacji termicznej
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane, z pustaków ceramicznych
- stropy – monolityczne, żelbetowe
- dach w konstrukcji stropodachu
- ścianki działowe murowane z pustaków ceramicznych
- ściany między lokalowe murowane z pustaków ceramicznych, akustycznych
- drzwi wejściowe do lokalu – antywłamaniowe
- okna i drzwi balkonowe – PCV
- tynki wewnętrzne gipsowe III kat
- posadzki – wylewki cementowe
- ciągi komunikacyjne klatki schodowej: okładziny podłogowe gres, ściany tynk gipsowy, elementy malowane, elementy ślusarsko kowalskie
- winda

**Instalacje:**

- elektryczne – okablowanie i osprzęt bez opraw oświetleniowych; instalacja opomiarowana
- wodno – kanalizacyjna z tworzywa sztucznego wyprowadzone podejścia do podłączenia urządzeń; instalacja opomiarowana
- c.o. - instalacja pod posadzkowa z tworzywa sztucznego ; grzejniki płytowe; instalacja opomiarowana
- wentylacja – grawitacyjna
- instalacja RTV ( TV-ogólnodostępna, satelitarna, kablowa )
- instalacja telefoniczna
- instalacja domofonowa
- instalacja internetowa

ul. RUMIANKOWA

ul. NIETRZEBKI

A 11	B 6	B 7	B 28
A 12	B 5	B 8	B 27
A 13	B 4	B 9	B 26
A 14	B 3	B 10	B 25
A 15	B 2	B 11	B 24
A 16	B 1	B 12	B 23
A 17	A 28	B 13	B 22
A 18	A 27	B 14	B 21
A 19	A 26	B 15	B 20
A 20	A 25	B 16	B 19
A 21	A 24	B 17	
A 22	A 23	B 18	

BUDYNEK B

etap 2

BUDYNEK A

etap 1

PZ

OSIEDLE APARTAMENTY RUMIANKOWA



ŻYRARDÓW

ul. RUMIANKOWA / NIETRZEBKI

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

