

UMOWA REZERWACYJNA NR

zwana dalej „Umową”,

zawarta dnia/...../2024 roku w,

pomiędzy:

PPUH „Centro-bud” sp. z o.o. z siedzibą w Mielcu, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000043416, posiadającą NIP: 8170011998, REGON: 690289055, kapitał zakładowy 3.054.000,00 zł, w imieniu której działa:

..... na podstawie udzielonego pełnomocnictwa stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy,

dalej zwaną „**Deweloperem**”,

a

....., zamieszkałym/ą

....., posiadającym/ą nr PESEL:,

legitymującym/ą się dowodem osobistym (seria i nr) wydanym przez

....., tel., adres e-mailowy:

.....,

dalej zwanym/ą „**Rezerwującym**”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

Deweloper zamierza zrealizować Inwestycję pn. „budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 5857/1 i 1079/2 w miejscowości Staszów” (zwaną dalej: „**Inwestycją**”), zaś Rezerwujący chciałby nabyć lokal mieszkalny, stanowiący element Inwestycji, wobec czego Strony zawierają niniejszą Umowę, w celu czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży Dewelopera przedmiotowego lokalu.

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Deweloper oświadcza, że:

- 1) posiada prawo dysponowania terenem na cele budowlane działki położonej w Staszowie, składającej się z działek ewidencyjnych o nr. 5857/1 i 1079/2 dla której Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TB1K/00047822/5 (zwanej dalej „**Nieruchomością**”),
- 2) w stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe lub administracyjne (w tym postępowanie egzekucyjne, wywłaszczeniowe, o stwierdzenie zasiedzenia, itp.), którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Rezerwującego,
- 3) zakończył postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz posiada ostateczną decyzję nr XX/2024 wydaną przez Starostę Staszowskiego w dniu XXXXX, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego określonego w Preambule.

2. Rezerwujący oświadcza, że:

- 1) chce nabyć prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami przynależnymi opisanymi w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy,
- 2) posiada lub zapewnia, że zgromadzi środki finansowe niezbędne do realizacji zobowiązań wynikających z przyszłej Umowy Deweloperskiej oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę,
- 3) nie istnieją żadne umowy lub porozumienia zawarte z osobami trzecimi, ograniczające lub uniemożliwiające mu zawarcie niniejszej Umowy oraz wykonanie jej postanowień,
- 4) zapoznał się z dokumentacją dotyczącą Inwestycji w postaci: opisu inwestycji, rzutów, planu zagospodarowania terenu, decyzji pozwolenia na budowę i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 2 Przedmiot Umowy

1. W ramach opisanej w Preambule Inwestycji powstanie **budynek**, w którym na **piętrze/parterze** znajdować się będzie **Lokal Mieszkalny** oznaczony jako **M o powierzchni użytkowej** wynoszącej ok **m.kw** (składający się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki i holu), do którego przylegać będzie balkon/taras o projektowanej powierzchni ok..... m.kw., do którego przynależeć będzie Komórka Lokatorska nr. AK o pow. m.kw., położona na kondygnacji podziemnej w budynku.

2. Przedmiot Rezerwacji stanowi:

- 1) **Lokal Mieszkalny nr M** w budynku,
 - 2) Pomieszczenie przynależne, a to **Komórką lokatorską nr. AK o pow. m.kw.**, położoną na kondygnacji w budynku, opisane w ust. 1 oraz,
 - 3) Miejsce postojowe P....., mieszczącym się na kondygnacji podziemnej w budynku,
 - 4) Odpowiedni udział w drodze dojazdowej wewnętrznej i terenie wspólnym.
3. Karta Lokalu Mieszkalnego, opisanego w § 2 ust. 1, stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

-
4. Deweloper informuje, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona zostanie na podstawie pomiarów końcowych zrealizowanego budynku i może ona różnić się nie więcej niż o 2% od powierzchni przedstawionej w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, co wynika z charakteru procesu budowlanego uniemożliwiającego zachowanie całkowitej zgodności z powierzchnią projektowaną. Obmiar pomieszczeń do rozliczenia oraz obmiar pomieszczeń powykonawczy dokonywany będzie według normy PN-ISO 9836.
 5. Lokal Mieszkalny zrealizowany będzie w standardzie wykończenia tzw. deweloperskim, którego opis wskazany został w Załączniku nr 4 do Umowy (dalej: „Opis inwestycji”).

§ 3 Cena Przedmiotu Rezerwacji

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem Przedmiotu Rezerwacji, którego cena sprzedaży brutto na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi _____ zł brutto i składa się z następujących elementów:
 - 1) cena Lokalu mieszkalnego nr M, opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej - zł (słownie: złotych 00/100) netto, powiększona o należną stawkę podatku VAT wynoszącą na dzień zawarcia niniejszej Umowy 8%, tj. zł (słownie: złotych 00/100) brutto,
 - 2) cena przynależnej do Lokalu mieszkalnego komórki lokatorskiej nr AK/....., opisanej w §2 ust. 2 pkt 2) niniejszej Umowy (prawa do wyłącznego korzystania) - zł (słownie: 00/100) netto, powiększona o należną stawkę podatku VAT wynoszącą na dzień zawarcia niniejszej Umowy 8%, tj. zł (słownie: złotych 00/100) brutto.
 - 3) cena miejsca postojowego P/....., opisanej w §2 ust. 2 pkt 3) niniejszej Umowy (prawa do wyłącznego korzystania) - zł (słownie: 00/100) netto, powiększona o należną stawkę podatku VAT wynoszącą na dzień zawarcia niniejszej Umowy 8%, tj. zł (słownie: złotych 00/100) brutto.
2. Strony oświadczają, że podana w § 3 ust. 1 cena może ulec zmianie tylko i wyłącznie w wyniku zmiany stawek podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji oraz w wyniku zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z dokonanego obmiaru powykonawczego zgodnie z § 2 ust. 4 Umowy.

§ 4 Rezerwacja

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wniesienia Opłaty Rezerwacyjnej w wysokości 1% ceny lokalu mieszkalnego tj. _____ **zł (słownie: _____ tysięcy złotych 00/100)** w terminie trzech dni roboczych od podpisania niniejszej Umowy.
2. Opłata Rezerwacyjna powinna zostać wpłacona na rachunek bankowy Dewelopera:
 - 1) Nazwa i adres właściciela rachunku: **PPUH „Centro-bud” sp. z o.o.** z siedzibą w Mielcu ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec,
 - 2) Nr rachunku bankowego: 27 1600 1039 0002 0031 6467 5001
 - 3) Nazwa banku: BNP Paribas
 - 4) Tytuł przelewu: „[Imię i nazwisko Rezerwującego] - [Umowa Rezerwacyjna nr], [Lokal nr M ...]”.
3. Za dzień zapłaty Opłaty Rezerwacyjnej uważa się datę wpływu środków na rachunek Dewelopera.
4. Rezerwujący rezerwuje Przedmiot Rezerwacji na okres do dnia XX.XX.XXXX Przez skorzystanie z rezerwacji Strony rozumieją zawarcie pomiędzy Deweloperem a Rezerwującym Umowy Deweloperskiej nie później niż w terminie obowiązywania rezerwacji, określonym w zdaniu poprzednim. W Umowie Deweloperskiej zapisane zostaną wszelkie szczegółowe postanowienia pomiędzy Stronami. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu rezerwacji, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, poprzez zawarcie aneksu do Umowy.
5. W przypadku nie wpłacenia przez Rezerwującego Opłaty Rezerwacyjnej w terminie i na warunkach wskazanych w niniejszej Umowie, Deweloper zostaje zwolniony z wszelkich zobowiązań wobec Rezerwującego, co skutkuje wygaśnięciem niniejszej Umowy. Powyższe nie wymaga dodatkowego potwierdzenia i składania dodatkowych oświadczeń przez Strony.
6. Deweloper zobowiązuje się, pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego wpłaty całości Opłaty Rezerwacyjnej określonej w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy, do zarezerwowania Przedmiotu Rezerwacji na rzecz Rezerwującego przez okres przewidziany do zawarcia Umowy Deweloperskiej, określony w ust. 4 powyżej.
7. Deweloper zobowiązuje się, że w okresie rezerwacji wskazanym w ust. 4 powyżej, nie zawrze z innym podmiotem niż Rezerwujący żadnej umowy rozporządzającej, zobowiązującej lub rezerwacyjnej, której przedmiotem będzie określony w § 2 ust. 2 Przedmiot Rezerwacji.
8. Każda ze Stron ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy i rezygnacji z podpisania Umowy Deweloperskiej bez jej winy i bez podania przyczyny, co powinno nastąpić przed upływem terminu podanego w § 4 ust. 4 niniejszej Umowy, w formie pisemnej.
9. Strony zgodnie oświadczają, że w sytuacji określonej w ust. 8 powyżej, Deweloper zwróci Rezerwującemu uiszczoną na podstawie niniejszej Umowy Opłatę Rezerwacyjną w ciągu 10 (dziesięciu) dni, przy czym Strony nie będą miały wobec siebie żadnych dodatkowych wzajemnych roszczeń, a w szczególności dotyczących naprawienia ewentualnej szkody powstałej w wyniku odstąpienia od dalszej realizacji niniejszej Umowy.

§ 5 Warunki i terminy

1. W wypadku zawarcia Umowy Deweloperskiej dotyczącej Przedmiotu Rezerwacji, wniesiona przez Rezerwującego Opłata Rezerwacyjna w wysokości wskazanej w § 4 ust. 1 powyżej, zostanie zaliczona na poczet Ceny nabycia i przelana na wskazany w Umowie Deweloperskiej mieszkaniowy rachunek powierniczy, na co Rezerwujący wyraża zgodę.
2. W przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w § 4 ust. 4, z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, rezerwacja objęta niniejszą Umową ulega wygaśnięciu. W takim przypadku Opłata Rezerwacyjna wpłacona przez Rezerwującego na podstawie niniejszej Umowy zostanie uznana jako wynagrodzenie Dewelopera, należne mu w związku z realizacją Umowy.
3. W przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w § 4 ust. 4, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, a wynikających z faktu niewywiązania się przez Dewelopera z obowiązku określonego w § 4 ust. 7 niniejszej Umowy, Deweloper zwróci Rezerwującemu kwotę wpłaconą przez niego na podstawie niniejszej Umowy tytułem Opłaty Rezerwacyjnej w podwójnej wysokości.
4. W przypadku gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w § 4 ust. 4 z uwagi na nie uzyskanie przez Rezerwującego pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Deweloper zwróci Rezerwującemu kwotę wpłaconą przez niego na podstawie niniejszej Umowy tytułem Opłaty Rezerwacyjnej.
5. Zapłata kwot, o których mowa w § 4 ust. 9 oraz w § 5 ust. 3 i 4, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Rezerwującego, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia przyczyny zapłaty.
6. Dla celów wynikających z niniejszej Umowy, Rezerwujący podaje następujący numer rachunku bankowego:

§ 6 Ochrona danych osobowych

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu art. 4 pkt 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (dalej: RODO), osób wskazanych w Umowie, jako Strona, osoby reprezentujące Stronę, kontaktowe lub odpowiedzialne za realizację poszczególnych zadań wynikających z Umowy.

2. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane, o których mowa w ust. 1 powyżej, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nim związanych.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z Umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
4. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych osób wskazanych w ust. 1 znajduje się dla Rezerwującego w Załączniku nr 6 do Umowy.

§ 7 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdą właściwe przepisy prawa cywilnego oraz Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
2. Przeniesienie przez Rezerwującego praw i obowiązków, wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera oraz spełnienia warunków wynikających z Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Deweloper może przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy na rzecz podmiotu trzeciego, na rzecz którego przeniesione zostanie prawo własności Nieruchomości oraz decyzja o pozwoleniu na budowę wydana dla Inwestycji, który to podmiot będzie realizował Inwestycję, jak również będzie stroną Umowy deweloperskiej, o czym Rezerwujący został poinformowany i na co wyraża zgodę.
4. Wszelkie oświadczenia i powiadomienia wynikające z niniejszej Umowy winny zachować formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczone drugiej Stronie bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adresy Stron wskazane na wstępie niniejszej Umowy.
5. Opłata Rezerwacyjna wymieniona w § 4 ust. 1 Umowy nie jest zadatkiem i/lub zaliczką w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny według siedziby Dewelopera.
7. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
8. Nieważność lub nieskuteczność którychkolwiek postanowień niniejszej Umowy, nie ma wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że oczywistym jest, iż bez postanowień nieważnych lub nieskutecznych niniejsza Umowa nie zostałaby zawarta przez Strony.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Deweloper

Rezerwujący

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Pełnomocnictwo

Załącznik nr 2 - Karta Lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 3 – Plan Zagospodarowania Terenu

Załącznik nr 4 – Standard wykończenia („Opis inwestycji”)

Załącznik nr 5 – Karta komórki lokatorskiej

Załącznik nr 6 - Klauzula informacyjna RODO