



STARA CEGIELNIA SP. Z O.O. ul. J. Korczaka 8, 39-300 Mielec

UMOWA REZERWACYJNA NR ...

zawarta dnia ...09.2024 roku w Mielcu, zwana dalej "Umową",

pomiędzy:

Stara Cegielnia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mielcu ul. Janusza Korczaka 8, 39-300 Mielec, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000897732, posiadającą NIP: 8172200522, REGON: 388782826, w imieniu której działa: **Aneta Tęczar**, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, dalej zwana „**Deweloperem**”,

a

....., zamieszkały posiadający nr PESEL:, legitymujący się dowodem osobistym (seria i nr), wydanym przez tel., adres e-mailowy:

dalej zwany „**Rezerwującym**”,

zwani dalej łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

Deweloper oświadcza, że od dnia 11.03.2022r. realizuje przedsięwzięcie budowlane pn. **STARA CEGIELNIA** obejmujące budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z częścią handlowo-usługową i edukacyjną, garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową, parkingową i rekreacyjną, budowie dróg wewnętrznych wraz z parkingami w pasie drogowym, na działkach nr ewid.: 2800/1, 2800/2, 2905/2 i części działki nr ewid. 2904 (obręb 1. Stare Miasto), położonych w Mielcu przy ul. Raclawickiej i ul. Wojsławskiej - w tym od dnia 01.08.2023r. realizuje **II ETAP Inwestycji** obejmujący: **budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych E i F** z częścią handlowo-usługową i edukacyjną, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi, oświetleniem terenu; budowę parkingu zewnętrznego w ilości 59 miejsc postojowych, w tym 4 dla osób niepełnosprawnych; budowę dróg wewnętrznych, zwaną dalej „Inwestycją”.

§1 Oświadczenia Stron

1. Deweloper oświadcza, że:

- 1) posiada prawo własności nieruchomości położonych w Mielcu, składających się z:



STARA CEGIELNIA SP. Z O.O. ul. J. Korczaka 8, 39-300 Mielec

- działki nr 2800/5 o powierzchni 0,4005 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TB1M/00096317/9,
- działki nr 2800/6 o powierzchni 0,1984 ha, działki nr 2800/7 o powierzchni 0,8702 ha, działki nr 2800/1 o powierzchni 0,0228 ha, dla których Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TB1M/00028350/5, zwanych dalej „Wewnętrzną Droga Dojazdową i Terenem Wspólnym”,

2) w stosunku do Nieruchomości, opisanych w §1 ust. 1 niniejszej Umowy, nie toczy się, ani nie zagraża jej żadne postępowanie sądowe lub administracyjne (w tym postępowanie egzekucyjne, wywłaszczeniowe, o stwierdzenie zasiedzenia itp.), które w jakikolwiek sposób mogłoby ograniczyć możliwość zbycia nieruchomości lub też którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Rezerwującego,

3) zakończył postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę:

- Decyzja nr 60/2023 (znak AB.6740.750.2022.AF) wydana przez Starostę Powiatu Mieleckiego w dniu 17.02.2023 roku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych E i F z częścią handlowo-usługową i edukacyjną, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi, oświetleniem terenu; budowę parkingu w ilości 61 miejsc postojowych, w tym 4 dla osób niepełnosprawnych, budowę dróg wewnętrznych, wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, na terenie nieruchomości gruntowych dz. nr ewid. gr. 2800/3, 2800/5, 2800/6, 2800/7 (powstałe w wyniku podziału działki nr ewid. gr. 2800/2), przy ul. Wojsławskiej i ul. Raclawickiej, w Mielcu, obręb ewid. 1 Stare Miasto;

- Decyzja znak AB.6740.1.22.2023.A.F wydana przez Starostę Powiatu Mieleckiego w dniu 23.03.2023 roku przenosząca Decyzję nr 60/2023 (znak AB.6740.750.2022.AF) na nowego Inwestora: Stara Cegielnia Sp. z o.o.

2. Rezerwujący oświadcza, że:

- 1) jest zainteresowany nabyciem prawa 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 niniejszej Umowy oraz przyszłej Umowy Deweloperskiej,
- 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: technologii i standardu prac wykończeniowych, 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 - w II ETAPIE - powstanie **Budynek E/F**, w którym na **piętrze** znajdować się będzie **Lokal Mieszkalny** oznaczony jako **M.....** o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. **m.kw.**, składający się z, do którego przynależć będzie balkon o projektowanej powierzchni ok. **m.kw.**
2. Przedmiot Rezerwacji stanowi:
 - 1) odrębna własność **Lokalu Mieszkalnego nr M.....** w Budynku E/F, opisanego w §2 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - 2) pomieszczenie przynależne do Lokalu, tj. **Komórka lokatorska nr E/FK/.....** o powierzchni użytkowej ok.**m.kw.**, położona w Budynku E/F,
 - 3) prawo wyłącznego korzystania z **Miejsca postojowego nr E/F/P.....** położonego w podziemnej hali garażowej w Budynku E/F,
 - 4) odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej.
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 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 9836:2022_07.
5. Lokal Mieszkalny zrealizowany będzie w standardzie wykończenia tzw. deweloperskim, którego opis wskazany został w Załączniku nr 5 do Umowy („Technologia i standard wykończenia”).

§3 Cena Przedmiotu Rezerwacji

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem Przedmiotu Rezerwacji, w łącznej cenie: zł brutto, tj.:
 - a) **Lokalu Mieszkalnego nr** opisanego w §2 ust. 1 niniejszej Umowy, za cenę zł (słownie: 00/100) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT wynoszącą 8%, tj. **za cenę zł (słownie: tysięcy złotych 00/100) brutto,**
 - b) **Komórki Lokatorskiej nr** opisanej w §2 ust. 2 pkt 2 niniejszej Umowy, za cenę zł (słownie: 00/100) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT wynoszącą 8%, tj. **za cenę zł (słownie: tysięcy złotych 00/100) brutto,**
 - c) **Miejsca postojowego nr**, opisanego w §2 ust. 2 pkt 3 niniejszej Umowy, za cenęzł (słownie: złotych 00/100) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT



STARA CEGIELNIA SP. Z O.O. ul. J. Korczaka 8, 39-300 Mielec

wynoszącą 8%, tj. za cenę zł (**słownie: tysięcy złotych 00/100 brutto**,

- d) **Odpowiedni udział** w działkach: nr 2800/6 nr 2800/7, 2800/1, opisanych w §3 ust. 1, stanowiących **Wewnętrzną Droge Dojazdową i Teren wspólny** za cenę 100,00zł (słownie: sto złotych 00/100) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT wynoszącą 23%, tj. za cenę **123,00 zł (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 00/100) brutto**,
2. Strony oświadczają, że podana w §3 ust. 1 pkt a) 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 przez podpisanie niniejszej Umowy wnosi o rezerwację Przedmiotu Umowy i zobowiązuje się do wniesienia Oplaty Rezerwacyjnej w wysokości zł (**słownie: złotych 00/100**) w terminie do trzech dni roboczych od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Oplata powinna zostać wykonana na rachunek bankowy Dewelopera:

Nazwa i adres właściciela rachunku: Stara Cegielnia Spółka z o.o. ul. Korczaka 8, 39-300 Mielec

Nr rachunku bankowego: **20 1050 1722 1000 0090 8125 1424**

Nazwa banku: ING Bank Śląski S.A.

Tytuł przelewu: „[Imię i nazwisko Rezerwującego] - [Umowa Rezerwacyjna nr ...], [Lokal nr M...]”.

3. **Rezerwujący zobowiązuje się do podpisania Umowy Deweloperskiej w terminie do2024r.** Strony oświadczają, iż w Umowie Deweloperskiej zapisane zostaną wszelkie szczegółowe postanowienia pomiędzy Stronami.
4. Deweloper zobowiązuje się, pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego wpłaty całości Oplaty Rezerwacyjnej zdefiniowanej w §4 ust. 1 niniejszej Umowy, do zarezerwowania Przedmiotu Rezerwacji na rzecz Rezerwującego przez okres przewidziany do zawarcia Umowy Deweloperskiej, określony w §4 ust. 3 niniejszej Umowy.
5. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Deweloper nie zawrze z innym podmiotem niż Rezerwujący żadnej umowy rozporządzającej, zobowiązującej lub rezerwacyjnej, której przedmiotem będzie określony w §2 ust. 2 Przedmiot Rezerwacji.
6. 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. 3 niniejszej Umowy, w formie pisemnej.

7. W sytuacji określonej w §4 ust. 6 niniejszej Umowy, Strony zgodnie oświadczają, że nie będą miały wobec siebie żadnych wzajemnych roszczeń, a w szczególności dotyczących naprawienia ewentualnej szkody powstałej w wyniku odstąpienia od dalszej realizacji niniejszej Umowy.
8. Strony ustalają że Oplata rezerwacyjna:
 - a) w przypadku zawarcia Umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Deweloper przekaze Oplatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - b) w przypadku gdy Rezerwujący nie uzyskał 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 krecie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Oplata rezerwacyjna ulega zwrotowi,
 - c) w przypadku rozwiązania Umowy rezerwacyjnej przez którąkolwiek ze Stron, zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, ulega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie do 10 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

§5 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa cywilnego.
2. Wszelkie oświadczenia i powiadomienia wynikające z niniejszej Umowy winny zachować formę pisemną (wiadomość przekazana na wskazany adres e-mail spełnia ten warunek) pod rygorem nieważności i powinny być doręczone drugiej Stronie bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adresy Stron wskazane na wstępie niniejszej Umowy.
3. Wpłata wymieniona w §4 ust. 1 nie jest zadatkiem i zaliczką w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.
4. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem uznania rachunku Dewelopera kwotą Oplaty rezerwacyjnej. Deweloper zastrzega sobie jednak prawo odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadzie art. 492 k.c., jeżeli Rezerwujący uchybi terminowi wpłaty określonego w §4 ust. 1.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny według siedziby Dewelopera.
6. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
7. 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.
8. Rezerwujący oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w celu niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej Umowy zgodnie z ustawą z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1000) oraz przepisami rozporządzenia



STARA CEGIELNIA SP. Z O.O. ul. J. Korczaka 8, 39-300 Mielec

Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO).

9. Rezerwujący upoważnia Dewelopera do udostępnienia danych osobowych Rezerwującego i powierzania danych uzyskanych w ramach realizacji niniejszej Umowy do dalszego przetwarzania w celu wykonania Umowy bez konieczności uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Rezerwującego podmiotom, z którymi Deweloper jest powiązany umowami w związku z realizacją Inwestycji.
10. Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, iż posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do ich modyfikacji.
11. 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 - Karta Komórki Lokatorskiej
- Załącznik nr 4 - Karta Miejsca postojowego
- Załącznik nr 5 - Technologia i standard wykończenia
- Załącznik nr 6 – Prospekt Informacyjny Inwestycji