



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

UMOWA REZERWACYJNA NR...

zawarta dnia 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 KRS0000897732, posiadającą NIP: 8172200522, REGON: 388782826, w imieniu której działa:, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy,

dalej zwana „**Deweloperem**”,

a

....., zamieszkały/a, posiadający/a nr PESEL:, legitymujący/a się dowodem osobistym nr, wydanym przez, tel., e-mail:,

dalej zwany/a „**Rezerwującym**”,

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

PREAMBUŁA

Deweloper oświadcza, że od dnia 01.08.2023r. 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 na działkach nr ewid.: 2800/3, 2800/5, 2800/6, 2800/7 oraz 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: **III ETAP** obejmujący budowę dwóch **budynków mieszkalnych wielorodzinnych C i D** z częścią handlowo-usługową, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi, oświetleniem terenu; budowę parkingu zewnętrznego w ilości 74 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 położonej w Mielcu: działki nr 2800/3 o powierzchni 0,4321 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TB1M/00096315/5, zwanej dalej „Nieruchomością”,

- 2) posiada prawo współwłasności nieruchomości położonych w Mielcu: 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”,
- 3) w stosunku do nieruchomości, opisanych w §1 ust. 1 niniejszej Umowy, nie toczy się, ani nie zagraża im 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,
- 4) 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 Mieckiego w dniu 17.02.2023 roku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych C i D z częścią handlowo-usługową, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi, oświetleniem terenu; budowę parkingu w ilości 74 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 Mieckiego 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 powstanie **Budynek C/D**, w którym na piętrze znajdować się będzie **Lokal Mieszkalny** oznaczony jako **M..** o powierzchni użytkowej wynoszącej ok.

..... m.kw, składający się z pokoju dziennego z kuchnią,pokoi, łazienki, przedpokoju, do którego przynależeć będzie balkon/taras o powierzchni ok.

2. Przedmiot Rezerwacji stanowi:
 - a) odrębna własność **Lokalu Mieszkalnego nr M.. w Budynku C/D**, opisanego w §2 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - b) pomieszczenie przynależne do Lokalu Mieszkalnego, tj. **Komórka Lokatorska nr ...** o projektowanej powierzchni użytkowej ok. ... m.kw., położona w Budynku C/D,
 - c) prawo wyłącznego korzystania z **Miejsca postojowego nr**, położonego w podziemnej hali garażowej w Budynku C/D,
 - d) 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 3 do Umowy („Technologia i standard wykończenia”).

§3 Cena Przedmiotu Rezerwacji

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem Przedmiotu Rezerwacji.:
 - 1) **Lokalu Mieszkalnego nr M...**, opisanego w §2 ust. 1 niniejszej Umowy, za cenę **zł** (słownie: złotych 00/100) brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 8%,
 - 2) **Komórki lokatorskiej nr ...**, opisanej w §2 ust. 2 pkt b) niniejszej Umowy, za cenę **zł** (słownie: złotych 00/100) brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 8%,
 - 3) **Miejsca postojowego nr ..**, opisanego w §2 ust. 2 c) niniejszej Umowy, za cenę **zł** (słownie: złotych 00/100) brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 8%,
 - 4) **Udziału w wysokości 1/435 w działkach: nr 2800/6 nr 2800/7, 2800/1**, opisanych w §1 ust. 1, stanowiących **Wewnętrzną Drogę Dojazdową i Teren wspólny** za cenę **123,00 zł** (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 00/100) brutto, zawierającą podatek VAT w stawce 23%,
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 trzech dni roboczych** od 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 do**
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, zostanie przekazana przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Inwestycji,
 - 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, ulega zwrotowi,

c) w przypadku rozwiązania Umowy rezerwacyjnej przez którąkolwiek ze Stron, zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Oplata rezerwacyjna ulega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie do 10 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy rezerwacyjnej.

§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 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 do ich modyfikacji.
11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



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

Deweloper

Rezerwujący

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Pełnomocnictwo

Załącznik nr 2 - Karta Lokalu Mieszkalnego

Załącznik nr 3 – Technologia i standard wykończenia

Załącznik nr 4 – Karta komórki lokatorskiej/Karta Miejsca postojowego w podziemnej hali garażowej

Załącznik nr 5 – Prospekt Informacyjny Inwestycji