

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

UMOWA REZERWACYJNA nr ANM IV/REZ/LM __/2020

zawarta dnia 16 lutego 2020 roku w Warszawie pomiędzy:

APM Marysin IV spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ul. Bartycka 85 lok. U1) (działającą wcześniej pod firmą Inwestycja 2 Marysin APM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000703372, posiadającą NIP: 521-38-01-689 oraz REGON: 368739444, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 złotych, zwaną dalej „**Deweloperem**”, reprezentowaną przez uprawnionego do samodzielnej reprezentacji pełnomocnika – **Robert Wróbla** na podstawie pełnomocnictwa z dnia 14 listopada 2019 roku

a

Imię i Nazwisko, córka **Imiona rodziców,**
zamieszkały: **ul. Marszałkowska 00; 00-000 Warszawa,**
legitymujący się dowodem osobistym: **AAA 000000,**
Numer PESEL: **00000000000,**
Numer NIP: **521-332-46-34,**

Imię i Nazwisko, córka **Imiona rodziców,**
zamieszkały: **ul. Marszałkowska 00; 00-000 Warszawa,**
legitymujący się dowodem osobistym: **AAA 000000,**
Numer PESEL: **00000000000,**
Numer NIP: **521-332-46-34,**

Zwani dalej „**Rezerwującym**”

Deweloper i Rezerwujący będą zwani dalej łącznie „**Stronami**”.

Niniejsza umowa zwana będzie dalej „**Umową**”.

§ 1.

Deweloper oświadcza, że:

- na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy **Wawer**, przy ulicy **Bluszczowej 17/ Szpaczej 2**, składającej się z działki ewidencyjnej nr **38/5** z obrębu **3-07-15**, o obszarze **0,2830** ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00517184/9** (zwanej dalej „Nieruchomością”), realizowane jest na podstawie ostatecznej w administracyjnym toku instancji i niezaskarżonej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr **708/2018** z dnia **1 sierpnia 2018 roku** zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną (tj. kanalizacją deszczową wraz ze skrynkami rozsączającymi) na działkach ewidencyjnych nr: 38/5 i 38/6 z obrębu 3-07-15 przy ulicy **Szpaczej** w Warszawie (znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.1028.2017.OSZ) (zwanej dalej „**Pozwoleniem na Budowę**”) przedsięwzięcie deweloperskie (zwane dalej „**Przedsięwzięciem deweloperskim**”) polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną (zwanego dalej „**Budynkiem**”), który został oznaczony na Załączniku nr 3 do Umowy;

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	___. __. 2020	__	Strona 1 z 6

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

2. Deweloper jest ujawniony w dziale II księgi wieczystej nr **WA6M/00517184/9** jako użytkownik wieczysty;
3. w Budynku łącznie znajdować się będzie m.in.: 59 lokali mieszkalnych, pomieszczenia gospodarcze i lokal niemieszkalny - garaż, w którym znajdować się będą miejsca postojowe, a w szczególności:
 - a) Lokal Mieszkalny zlokalizowany na piętrze **0** oznaczony numerem __ o powierzchni użytkowej __ m² znajdujący się w Budynku, zwany dalej „**Lokalem**”; rzut Lokalu stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;
 - b) Balkon znajdujący się przy Lokalu o powierzchni __ m²;
 - c) Pomieszczenie Gospodarcze nr ____ o powierzchni __ m² znajdujące się na poziomie **(-1)** Budynku, zwane dalej „**Pomieszczeniem Gospodarczym**”; rzut obrazujący położenie Pomieszczenia Gospodarczego stanowi Załącznik nr 2 do Umowy;
 - d) Miejsce Postojowe oznaczone nr __ znajdujące się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku, zwane dalej „**Miejscem Postojowym**”; rzut obrazujący położenie Miejsca Postojowego stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

Lokal, Pomieszczenie Gospodarcze oraz Miejsce Postojowe zwane będą dalej łącznie „**Przedmiotem rezerwacji**”;

4. Przedmiot rezerwacji nie stanowi przedmiotu innej umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej, umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („**Ustawa deweloperska**”), ani też umowy zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej.

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że łączna cena brutto Przedmiotu rezerwacji (zwana dalej „**Ceną**”) wynosi zł (słownie: złotych) i składa się z następujących elementów:

1. Cena Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:					
m ² x	=	0,00 zł	+	8% VAT	(0,00 zł) = 0,00 zł
Słownie złotych:					
2. Cena Pomieszczenia Gospodarczego nr ____ :					
m ² x	=	0,00 zł	+	8% VAT	(0,00 zł) = 0,00 zł
Słownie złotych:					
3. Cena Miejsca Postojowego nr ____ w garażu:					
			+	23% VAT	(0,00 zł) = 0,00 zł
Słownie złotych:					
RAZEM:					0,00 zł

2. Deweloper oświadcza, że Cena pozostaje wiążąca dla Przedmiotu rezerwacji do dnia zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej, tj. najpóźniej do dnia **31 marca 2020 roku**, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 poniżej.
3. W przypadku, gdyby na 7 (siedem) dni przed upływem terminu wskazanego w ust. 2 powyżej nie został otwarty dla Przedsięwzięcia deweloperskiego mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, wskazany w ust. 2 termin ulegnie automatycznemu przedłużeniu do dnia **30 kwietnia 2020 roku**.

§ 3.

1. Rezerwujący oświadcza, że zapoznał się z okazaną mu dokumentacją prawno–techniczną dotyczącą Budynku, w tym z: Pozwoleniem na Budowę, sposobem zagospodarowania

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	__ . __ .2020	__	Strona 2 z 6

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

Nieruchomości, koncepcją architektoniczną, rzutem Lokalu oraz rzutem lokalu niemieszkalnego - garażu.

2. Strony zgodnie ustalają, że na wniosek Rezerwującego, Deweloper dokonuje niniejszym rezerwacji Przedmiotu rezerwacji na rzecz Rezerwującego, na warunkach i w terminach wynikających z niniejszej Umowy.
3. W związku z rezerwacją Przedmiotu rezerwacji, Rezerwujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera opłaty rezerwacyjnej w wysokości i terminie określonych w § 6 ust. 1 poniżej.
4. Rezerwujący oświadcza, że posiada środki pieniężne na nabycie Przedmiotu rezerwacji lub zamierza pozyskać je w części z kredytu bankowego.

§ 4.

1. Deweloper zobowiązuje się utrzymać rezerwację Przedmiotu rezerwacji na rzecz Rezerwującego do dnia **31 marca 2020 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z § 2 ust. 3 powyżej), co oznacza, że Deweloper zobowiązuje się nie zawierać umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów zobowiązujących lub jakichkolwiek innych umów tego rodzaju, których przedmiotem byłoby rozporządzenie lub zobowiązanie do rozporządzenia Lokalem, Pomieszczeniem Gospodarczym lub Miejscem Postojowym na rzecz jakichkolwiek innych osób, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 poniżej.
2. Jeżeli pomiędzy Rezerwującym i Deweloperem nie zostanie zawarta w terminach wynikających z niniejszej Umowy, umowa deweloperska w rozumieniu Ustawy deweloperskiej w odniesieniu do Lokalu i Pomieszczenia Gospodarczego oraz umowa przedwstępna sprzedaży w odniesieniu do Miejsca Postojowego i którakolwiek ze Stron odstąpi od niniejszej Umowy lub Umowa wygaśnie na innej podstawie, wówczas Deweloper będzie uprawniony do swobodnego rozporządzania Przedmiotem rezerwacji, a Rezerwującemu nie będą przysługiwać wobec Dewelopera żadne roszczenia w stosunku do Przedmiotu rezerwacji.
3. Rezerwujący oświadcza, że wyraża zgodę na powyższe warunki rezerwacji Przedmiotu rezerwacji.

§ 5.

1. Strony postanawiają, że Rezerwujący może zrezygnować z Przedmiotu rezerwacji i odstąpić od niniejszej Umowy:
 - a) z powodu odmowy udzielenia Rezerwującemu kredytu na sfinansowanie zakupu Przedmiotu rezerwacji, potwierdzonej pismami co najmniej 3 (trzech) banków, pomimo poczynienia przez Rezerwującego należytych starań w celu uzyskania tego kredytu, w szczególności złożenia w bankach wymaganych wniosków, pism, oświadczeń oraz dokumentów wymaganych do pozytywnego rozpoznania wniosku kredytowego przez bank;
 - b) z innych przyczyn niż opisane w lit. a) powyżej – wyłącznie za zapłatą odstępnego w kwocie **5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100 groszy) („Odstępne”)**; równocześnie Rezerwujący wyraża zgodę, aby kwota Odstępnego została potrącona przez Dewelopera z wpłaconej przez Rezerwującego Opłaty rezerwacyjnej.
2. Prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Rezerwujący może wykonać w terminie do dnia **31 marca 2020 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z § 2 ust. 3 powyżej), przy czym w przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. a) odstąpienie będzie skuteczne, jeżeli Rezerwujący dostarczy Deweloperowi wraz z oświadczeniem o odstąpieniu kopie pism banków odmawiających udzielenia kredytu, o których mowa w ust. 1 lit. a) powyżej.
3. Każdej ze Stron przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy i naliczenia kary umownej z tego tytułu w wysokości **5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100 groszy)**

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	__.__.2020	__	Strona 3 z 6

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

(„Kara Umowna”) w przypadku niezawarcia umów, o których mowa w § 4 ust. 2 w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, to jest do dnia **31 marca 2020 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z § 2 ust. 3 powyżej), z przyczyn leżących po stronie drugiej Strony umowy, przy czym warunkami do skorzystania z tego uprawnienia będą: (i) uprzednie wezwanie drugiej Strony do zawarcia umów, o których mowa w § 4 ust. 2 pismem wysłanym na adres wskazany w komparycji niniejszej Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Stronę wzywającą oraz (ii) bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu. Każda ze Stron będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego ust. 3 w terminie do dnia 31 marca 2020 roku, a w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 3 powyżej – w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 roku.

4. Kara Umowna płatna będzie w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty, na wskazany w niniejszej Umowie rachunek bankowy Strony, która naliczyła Karę Umowną. Rezerwujący wyraża zgodę, aby kwota Kary Umownej została potrącona przez Dewelopera z wpłaconej przez Rezerwującego Opłaty rezerwacyjnej.

§ 6.

1. Rezerwujący zobowiązują się do zapłaty opłaty rezerwacyjnej w wysokości **10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych 00/100 groszy)** („Opłata rezerwacyjna”) na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Dewelopera przez mBank Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie o numerze: **80 1140 2062 0000 2731 4000 1001** w terminie 3 (trzech) dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. W przypadku niedokonania przez Rezerwującego wpłaty Opłaty rezerwacyjnej w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, Umowa ulegnie rozwiązaniu bez konieczności składania jakichkolwiek oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron, a w konsekwencji Deweloper nie będzie miał żadnych zobowiązań wobec Rezerwującego wynikających z niniejszej Umowy, a Rezerwującemu nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Dewelopera z tytułu niniejszej Umowy.
3. Zapłacona przez Rezerwującego Opłata rezerwacyjna rozliczona zostanie w następujący sposób:
 - a) w przypadku zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej (w rozumieniu Ustawy deweloperskiej) obejmującej Lokal – Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny brutto nabycia Lokalu i wpłacona przez Dewelopera na indywidualny rachunek powierniczy, który prowadzony będzie dla Przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z Ustawą deweloperską; Deweloper zobowiązuje się do wpłaty Opłaty rezerwacyjnej na indywidualny rachunek powierniczy, o którym mowa powyżej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej pomiędzy Stronami;
 - b) w przypadku odstąpienia przez Rezerwującego od niniejszej Umowy, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 lit. a) powyżej – Opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona na rachunek Rezerwującego, wskazany w ust. 4 poniżej, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera pisemnego oświadczenia Rezerwującego w tym przedmiocie, przesłanego na adres Dewelopera podany w komparycji niniejszej Umowy;
 - c) w przypadku odstąpienia przez Rezerwującego od niniejszej Umowy, na podstawie § 5 ust. 1 lit. b) powyżej – Opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona przez Dewelopera na rachunek Rezerwującego, wskazany w ust. 4 poniżej, po potrąceniu przez Dewelopera kwoty Odstępnego i w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera pisemnego oświadczenia Rezerwującego w tym przedmiocie, przesłanego na adres Dewelopera podany w komparycji;
 - d) w przypadku niezawarcia umów, o których mowa w § 4 ust. 2, w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, to jest do dnia **31 marca 2020 roku** (z uwzględnieniem możliwej

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	__.__.2020	__	Strona 4 z 6

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

zmiany, tj. przedłużenia tego terminu zgodnie z § 2 ust. 3 powyżej), z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Opłata rezerwacyjna zostanie w całości zwrócona na rachunek Rezerwującego, wskazany w ust. 4 poniżej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania Rezerwującego w tym przedmiocie, przesłanego do Dewelopera na adres podany w komparycji niniejszej Umowy;

- e) w przypadku niezawarcia umów, o których mowa w § 4 ust. 2, w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, to jest do dnia **31 marca 2020 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany, tj. przedłużenia tego terminu zgodnie z § 2 ust. 3 powyżej), z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, Opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona przez Dewelopera na rachunek Rezerwującego, wskazany w ust. 4 poniżej, w kwocie pomniejszonej o Karę Umowną, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie § 5 ust. 3.
4. Dla celów wynikających z niniejszej Umowy, Rezerwujący podaje następujący numer rachunku bankowego: .
5. Niniejsza Umowa nie stanowi przedwstępnej umowy deweloperskiej, ani też umowy deweloperskiej w rozumieniu Ustawy deweloperskiej.

§ 7.

1. Rezerwujący oświadcza, że został poinformowany, iż:
- a) administratorem jego IV danych osobowych jest Deweloper,
- b) jego dane osobowe przetwarzane będą w celu:
- i) niezbędnym do realizacji Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „Rozporządzeniem”),
- ii) dochodzenia roszczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia (prawnie uzasadniony cel/interes administratora),
- iii) prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń z tytułu zawartej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit c) Rozporządzenia w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351).
2. Dane osobowe Rezerwującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:
- a) bankom w związku z finansowaniem budowy oraz prowadzeniem rachunku bankowego,
- b) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji inwestycji),
- c) notariuszowi w celu zawarcia umów, o których mowa w § 4 ust. 2 powyżej,
- d) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń.
3. Dane osobowe Rezerwującego są przechowywane przez Dewelopera przez następujący okres czasu:
- a) w przypadku przetwarzania danych wskazanych w ust. 1 pkt b) tiret i) oraz ii) przez okres przedawnienia roszczeń z Umowy określony przepisami kodeksu cywilnego,

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	__.__.2020	__	Strona 5 z 6

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap IV	A NM IV REZ 2020	17.02.2020

- b) w przypadku przetwarzania danych wskazanych w ust. 1 pkt b) tiret iii) przez okres 6 lat od momentu likwidacji Dewelopera.
4. Rezerwującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach, gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych innym odbiorcom niż wskazani w ust. 2), prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, a także prawo do ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych osobowych.
 5. Rezerwującemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie przetwarzania jego danych osobowych.
 6. Podanie danych osobowych wynika ze stosunku umownego, jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy i dochodzenia roszczeń administratora. Niepodanie ich przez Rezerwującego uniemożliwi zawarcie i realizację Umowy.
 7. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: rodo@apm-development.pl z dopiskiem „Dane osobowe”.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami obu Stron, pod rygorem nieważności.
2. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub stanie się nieważne, niezgodne z prawem lub prawnie niewykonalne, nie będzie miało to wpływu i nie będzie uchybiało ważności, legalności i wykonalności pozostałych postanowień Umowy. Strony będą prowadziły negocjacje w dobrej wierze, w celu zastąpienia takiego postanowień innym, które będzie ważne, skuteczne i wykonalne, o możliwie najbardziej zbliżonym brzmieniu do zastępowanego postanowienia.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

REZERWUJĄCY

DEWELOPER

Załączniki:

1. Rzut Lokalu
2. Rzut Lokalu Garażowego
3. Plan sytuacyjny

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM IV/REZ/LM __/2020	___.__.2020	__	Strona 6 z 6