

Umowa Rezerwacyjna nr/2015

zawarta w dniu 2015 r. w Łodzi, pomiędzy:

Varitex Ulacha i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Łodzi (kod pocztowy 93-231) przy ul. Dostawczej 12, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000198298, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 7282531544 oraz REGON 47323999600000 („**Deweloper**”), reprezentowaną przez, jako jej pełnomocnika uprawnionego do podpisania niniejszej umowy.

a :

Panem, imiona rodziców:

miejsce zameldowania:

dowód osobisty:, PESEL

Panią imiona rodziców:.....

Miejsce zamieszkania:

Dowód osobisty:..... PESEL:.....

dane kontaktowe oraz adres do korespondencji:

.....

e-mail:

zwani dalej „**Rezerwującym**”,

której celem jest zawarcie przez Strony w przyszłości umowy deweloperskiej o treści uwzględniającej ustalenia zawarte w niniejszej umowie w szczególności co do ceny sprzedaży wskazanej nieruchomości po jej zabudowaniu, a także podjęcie czynności przygotowawczych zmierzających do jej zawarcia.

§ 1

1. Deweloper oświadcza, że zamierza zrealizować osiedle o nazwie Srebrna Ostoja polegające na wybudowaniu osiedla 153 domów w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej od 93,77 m² do 125,50 m², w Konstancynie Łódzkim przy ulicy Warzywniczej 22, na działkach ewidencyjnych o nr 2/93 do 2/246 oraz 2/76, 2/85, 2/86, 2/87, 2/88, 2/89, obręb K-17, o łącznej powierzchni 4,8851 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1P/00053284/7, dalej zwane Inwestycją.
2. Deweloper oświadcza, że Inwestycja realizowana będzie w kilku etapach – stanowiących odrębne Przedsięwzięcia deweloperskie.

Przedsięwzięcie Deweloperskie w postaci I Etapu Inwestycji, stanowi kompleks trzech zespołów zabudowy, składający się łącznie z 25 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zrealizowane jest na działkach o numerach ewidencyjnych od 2/206 do 2/230.

Przedsięwzięcie Deweloperskie w postaci II Etapu Inwestycji, stanowi kompleks czterech zespołów zabudowy, składający się łącznie z 54 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, realizowane będzie na działkach o numerach ewidencyjnych od 2/167 do 2/205 oraz od 2/232 do 2/246

3. Deweloper oświadcza, że nieruchomość opisana w ust. 1 wolna jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, ograniczonych praw rzeczowych oraz ograniczeń w rozporządzaniu nią, za wyjątkiem ujawnionego w dziale III księgi wieczystej nr LD1P/00053284/7 ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością tj. służebności gruntowej, ustanowionej nieodpłatnie na czas nieograniczony na rzecz każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystego działek gruntu nr 2/26 i nr 2/28 polegającej na zakazie budowy

i eksploatacji na terenie działki gruntu nr 2/33 (powstałej z podziału działki nr 2/18), jakichkolwiek obiektów handlowych lub usługowych branży spożywczej o łącznej powierzchni 1.000 metrów kwadratowych, przy czym zakaz ten obejmuje również zakaz oddawania nieruchomości obciążonej lub jej części jakimkolwiek osobom trzecim na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnych do używania związanego z prowadzeniem działalności handlowej lub usługowej branży spożywczej w obiektach o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 1.000 metrów kwadratowych.

4. Deweloper oświadcza, iż w ww. księdze wieczystej nr LD1P/00053284/7 w dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie wynikające z ustanowienia nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej przejazdu i przechodu po układzie komunikacyjnym istniejącym na działce 2/28 samochodami osobowymi na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę nr 2/33, zaś w dziale IV została wpisana hipoteka na rzecz banku finansującego budowę Inwestycji.
5. Deweloper oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w ust. 1 nie toczy się postępowanie sądowe, egzekucyjne i administracyjne, w tym wywłaszczeniowe. Deweloper może obciążyć nieruchomość hipotekami ustanowionymi na rzecz banku finansującego budowę Inwestycji, które to hipoteki będą systematycznie, częściowo zmniejszane po spłacie należności za sprzedawane nieruchomości.
6. Rezerwujący oświadcza, że planuje nabyć nieruchomość zabudowaną jednym z domów w zabudowie szeregowej, zwanym dalej Domem, który powstanie w ramach II Etapu Inwestycji.

§ 2

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiotem niniejszej umowy, zwanej dalej Umową, jest rezerwacja do dnia wskazanego w ust. 3 Domu oznaczonego numerem na planie Osiedla Srebrna Ostoja, stanowiącego załącznik nr 1 do

Umowy, o powierzchni użytkowejm² , wraz z działką o powierzchni , a także z:

- 1) udziałem wynoszącym 1/153 w części rekreacyjnej Osiedla Srebrna Ostoja, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. b,
 - 2) udziałem wynoszącym 1/153 w wewnętrznym układzie drogowym Osiedla Srebrna Ostoja, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. b.
2. Strony ustalają, że są zainteresowane zawarciem umowy, o której mowa w ustawie z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 28.10.2011r.), zwanej dalej Umową Deweloperską, dotyczącej Domu, nieruchomości (działki) i udziałów określonych w ust. 1.
3. Strony podejmą starania aby do zawarcia Umowy Deweloperskiej uwzględniającej ustalenia zawarte w niniejszej umowie doszło **w terminie do dnia** r. na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
4. Strony ustalają, iż w związku z zawarciem niniejszej Umowy:
- 1) Deweloper podejmie czynności przygotowawcze zmierzające do zawarcia Umowy Deweloperskiej;
 - 2) Deweloper do dnia wskazanego w ust. 3 zobowiązany jest nie zawierać z innymi podmiotami niż Rezerwujący - w odniesieniu do Domu i nieruchomości (działki) określonej w ust. 1 - umowy rezerwacyjnej, Umowy Deweloperskiej ani umowy sprzedaży;
 - 3) Rezerwujący zobowiązany jest wpłacić na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną, o której mowa w § 3, mającą charakter kaucji zwrotnej, która zostanie zaliczona na poczet środków wpłacanych przez Rezerwującego po zawarciu Umowy Deweloperskiej;

5. Strony ustalają, że niniejsza umowa nie ma charakteru umowy przedwstępnej w stosunku do Umowy Deweloperskiej.

§ 3

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wpłacenia opłaty rezerwacyjnej w wysokości 5.000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych) **w terminie do dnia** r. na rachunek bankowy Dewelopera: **31 9297 0005 0172 2797 2110 0001**. Dla spełnienia obowiązku wpłaty opłaty rezerwacyjnej wymagane jest uznanie rachunku Dewelopera.
2. W przypadku niedokonania przez Rezerwującego wpłaty opłaty rezerwacyjnej w terminie i wysokości określonej w ust. 1, niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez Strony.

§ 4

1. Postanowienia niniejszej umowy wiążą Strony do dnia określonego w § 2 ust. 3, a po tym terminie umowa wygasa o ile Strony nie zawrą Umowy Deweloperskiej, uwzględniającej następujące warunki:
 - 1) w zakresie ceny sprzedaży:
 - a) cena nieruchomości o powierzchni **m²** oznaczonej numerem ewidencyjnym **2/....** zabudowanej Domem w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej **m²**, oznaczonego numerem, na planie Osiedla wynosi **zł** brutto,
 - b) cena udziału 1/153 w wewnętrznym układzie drogowym tj. w działkach ewidencyjnych nr: 2/85, 2/86, 2/87, 2/88, 2/89, o łącznej powierzchni 11 993m² oraz cena udziału 1/153 w części rekreacyjnej Osiedla

Srebrna Ostoja, tj. w działkach ewidencyjnych nr 2/76 i 2/231, o łącznej powierzchni około 2 946m², wynosi **1,00 zł brutto**.

2) w zakresie terminów i warunków spełniania świadczeń pieniężnych przez Rezerwującego na rzecz Dewelopera (Harmonogram płatności):

a) kwota w wysokości 15% ceny sprzedaży - w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o rozpoczęciu prac budowlanych, wykonanie robót ziemnych, fundamentów, z tym że Rezerwujący wpłaci należną kwotę pomniejszoną o kwotę wpłaconą na poczet opłaty rezerwacyjnej, o której stanowi § 3 ust. 1, a Deweloper niezwłocznie przekaże w imieniu Rezerwującego kwotę wpłaconą na poczet opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Inwestycji,

b) kwota w wysokości 25% ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o wykonaniu ścian murowanych parteru (rdzeni, wieńców, nadproży, belek), wykonaniu przyłączy wod-kan

c) kwota w wysokości 25 % ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o wykonaniu ściany piętra, stropów, montażu konstrukcji dachu, wykonaniu podłogi oraz instalacji sanitarnych podposadzkowych

d) kwota w wysokości 25% ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o montażu okien i drzwi zewnętrznych oraz wykonaniu połączeń dachu, wykonaniu w 80% tynków wewnętrznych i ścian G-K.

e) kwota w wysokości 10% ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o zakończeniu prac związanych z tynkami, ścianami, elewacjami, wykonanie przyłączy, chodników, uporządkowaniu terenu, zgłoszeniu zakończenia robot.

3) Przeniesienie prawa własności w terminie do dnia r.

1. W przypadku wzrostu stawek podatku VAT w okresie do podpisania Umowy Deweloperskiej, Cena o której mowa w ust. 1 pkt 1 zostanie skalkulowana z uwzględnieniem stawek podatku VAT obowiązujących w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej.
2. Strony mogą ustalić inny Harmonogram płatności, w przypadku niemożności uzyskania przez Rezerwującego finansowania świadczeń pieniężnych w sposób określony w ust. 1 pkt 2.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż w Rezerwujący może wnioskować o dokonanie zmian w zakresie indywidualnego wykończenia (na przykład w rozmieszczeniu ścianek działowych, czy rodzaju materiału, z czego mają być wykonane), o ile zmiany te są jeszcze dopuszczalne z uwagi na stan zaawansowania robót budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6 tego paragrafu.
4. O możliwości dokonania konkretnych zmian każdorazowo decyduje Deweloper.
5. Warunkiem wykonania zmian jest wniosek Rezerwującego zawierający opis rodzaju i zakresu dokonania zmian, zapłata kosztów zmian w pełnej wysokości i zaakceptowanie zmian przez Dewelopera.
6. Opisanie wyżej zmiany dokonywane będą na podstawie odrębnej umowy zawartej w formie pisemnej.
7. Zamówienie dokonania zmian może skutkować przesunięciem terminów o czas niezbędny do wykonania tych prac. Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do umowy deweloperskiej lub rezerwującej, określając zmiany

i ewentualnie zmiany terminów. W przypadku, gdy Rezerwujący odmówi podpisania aneksu, zmiany nie będą wprowadzone.

§ 5

1. Jeżeli umowa niniejsza wygaśnie na skutek nie zawarcia przez strony Umowy Deweloperskiej w terminie, którym stanowi § 2 ust. 3:
 - 1) z winy Rezerwującego - Deweloper zwróci Rezerwującemu w terminie 14 dni kwotę wpłaconą na poczet opłaty rezerwacyjnej pomniejszoną o kwotę 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) brutto – tytułem kary umownej,
 - 2) z winy Dewelopera – Deweloper zwróci Rezerwującemu w terminie 14 dni kwotę wpłaconą na poczet opłaty rezerwacyjnej oraz dodatkowo zapłaci Rezerwującemu kwotę 1.000,- zł (słownie: jeden tysiąc złotych) brutto – tytułem kary umownej,
 - 3) z przyczyn niezawinionych przez żadną ze stron - Deweloper zwróci Rezerwującemu w terminie 14 dni kwotę wpłaconą na poczet opłaty rezerwacyjnej.
2. W przypadku zawarcia Umowy Deweloperskiej kwota wpłacona na poczet opłaty rezerwacyjnej zostanie zaliczona na poczet kwoty, o której stanowi § 4 ust. 1 pkt 2 lit a i przekazana przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Inwestycji.

§ 6

1. O gotowości do podpisania Umowy Deweloperskiej, Deweloper zawiadomi Rezerwującego listem poleconym na wskazany przez niego w niniejszej Umowie adres korespondencyjny.

2. Dodatkowo Rezerwujący otrzyma informację w tej sprawie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres:
3. Umowa Deweloperska zostanie zawarta w uzgodnionym przez Strony terminie nie dłuższym niż 14 dni od zawiadomienia Rezerwującego o gotowości do podpisania Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w ust. 1.

§ 7

1. Rezerwujący zobowiązuje się poinformować Dewelopera o każdorazowej zmianie aktualnego adresu do korespondencji, a także adresu e-mail oraz telefonu kontaktowego. Jeżeli Rezerwujący nie dopełni tego obowiązku korespondencja przesłana na adres wskazany w nagłówku niniejszej Umowy traktowana będzie, jako należycie doręczona.
2. Przeniesienie przez Rezerwującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.
3. Rezerwujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych, w szczególności na przekazywanie tych danych bankom, w zakresie, jaki związany jest z realizacją niniejszej umowy oraz w ramach tych czynności, w jakich Rezerwujący występuje lub występować będzie, jako strona umów cywilnoprawnych.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

6. Spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Dewelopera.

.....

Deweloper

.....

Rezerwujący

Załączniki:

Załącznik nr 1. - Plan osiedla wraz z zaznaczonym domem.

Załącznik nr 2. - Rzuty domu

Załącznik nr 1 Plan osiedla z zaznaczonym domem



