

## Umowa Rezerwacyjna nr SOO/.../2018

zawarta w dniu ..... 2018 r. w Łodzi, pomiędzy:

**Varitex Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowa** z siedzibą w Łodzi (kod pocztowy 90-550) przy ul. Żeromskiego 96, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000642729, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 7282531544 oraz REGON 47323999600000 („**Deweloper**”), reprezentowaną przez .....

a :

**Panem** ....., zam. ...., legitymującym się dowodem osobistym ....., wydanym przez ....., dnia ....., PESEL: .....,

**Panią** ....., zam. ...., legitymującą się dowodem osobistym ....., wydanym przez ....., dnia ....., PESEL: .....,

dane kontaktowe oraz adres do korespondencji:

tel.: .....

e-mail: .....

adres do korespondencji: .....

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 Ogrody polegające na wybudowaniu osiedla 301 domów w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej od 87,25 m<sup>2</sup> do 132,06 m<sup>2</sup>, w Konstantynowie Łódzkim, na działkach ewidencyjnych o nr 2/319 do 2/620 oraz 2/621, 2/622, 2/623, 2/624, 2/625, 2/626, 2/627, 2/628, 2/629, 2/630, 2/631, 2/632, 2/633, 2/634, obręb K-17, o łącznej powierzchni 10,3989 ha., dalej zwane Inwestycją.
2. Deweloper oświadcza, że Inwestycja realizowana będzie w kilku etapach – stanowiących odrębne Przedsięwzięcia deweloperskie, w ramach których będą realizowane Zadania inwestycyjne.
3. Przedsięwzięcie Deweloperskie w postaci I Etapu - A Inwestycji stanowić będzie kompleks składający się łącznie z 28 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, realizowanych na działkach o numerach ewidencyjnych od 2/357 do 2/362, od 2/381 do 2/384, od 2/425 do 2/433, od 2/458 do 2/466.
4. W przypadku finansowania Inwestycji z kredytu bankowego, Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków finansujących, hipotek na nieruchomości opisanej w § 1 pkt. 1, przy czym zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny na rzecz Rezerwującego przedstawić zgodę banków na dokonanie odłączenia działki zabudowanej domem mieszkalnym do nowej księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych.
5. Deweloper oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w pkt. 1 nie toczy się postępowanie sądowe, egzekucyjne i administracyjne, w tym wywłaszczeniowe. Nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa, ZUS oraz jednostek samorządu terytorialnego, ponadto nie zalega z należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy ordynacja podatkowa, w tym obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości.

6. Rezerwujący oświadcza, że planuje nabyć nieruchomość zabudowaną jednym z domów w zabudowie szeregowej, zwanym dalej Domem, który powstanie w ramach 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 Ogrody, stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy, o powierzchni użytkowej **ok. .... m<sup>2</sup>** wraz z działką o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, a także z:
  - 1) udziałem wynoszącym 1/301 w częściach rekreacyjnych, drogach wewnętrznych oraz w głównym ciągu komunikacyjnym Osiedla Srebrna Ostoja Ogrody, o których 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 ..... 2018 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 wpłaci opłatę rezerwacyjną w wysokości **5.001,00** zł (słownie: pięć tysięcy jeden złotych) na rachunek bankowy Dewelopera: **31 9297 0005 0172 2797 2110 0001**, w terminie do ..... **2018 roku**.
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 ..... **m<sup>2</sup>** oznaczonej numerem ewidencyjnym **2/.....** zabudowanej Domem w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej ok. .... **m<sup>2</sup>**, oznaczonym numerem ....., na planie Osiedla wynosi ..... **zł brutto**.
    - b) cena udziału 1/301 w głównym ciągu komunikacyjnym Osiedla tj. w działce ewidencyjnej nr: 2/621 oraz cena udziału 1/301 w części rekreacyjnej Osiedla Srebrna Ostoja Ogrody, tj. w działkach ewidencyjnych nr 2/467 i 2/634, oraz cena udziału 1/301 w drogach wewnętrznych osiedla, tj. działkach ewidencyjnych nr 2/622, 2/623, 2/624, 2/625, 2/626, 2/627, 2/628, 2/629, 2/630, 2/631, 2/632, 2/633 wynosi **1,00 zł brutto**.

Przy czym udział 1/301 zostanie sprzedany po wybudowaniu całego Osiedla Srebrna Ostoja Ogrody, nie później jednak niż do 31.12.2028 roku. Do tego czasu

przy umowie przenoszącej własność dz. **2/.....** zabudowanej przedmiotowym Domem, zostanie ustanowiona służebność przejazdu i przechodu, działce nr **2/.....**

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 konstrukcyjnych, wykonaniu 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 przekaze 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 stanu surowego do 60% (konstrukcja oraz dach),

c) kwota w wysokości 25 % ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o wykonaniu stanu surowego do 90% (konstrukcja oraz dach), wewnętrznych instalacji wod-kan i c.o. oraz instalacji elektrycznych podtynkowych do 50%

d) kwota w wysokości 25% ceny sprzedaży w terminie 7 dni od zawiadomienia Rezerwującego o wykonaniu stanu surowego do 100% (konstrukcja oraz dach), stolarki otworowej do 80%, stanu wykończeniowego (tynki, sufity, ściany wewnętrzne) do 70%, elewacja do 70%, instalacje wod-kan, c.o., elektryczne do 80%,

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 **31 grudnia 2018 r.**

2. 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.
3. Strony mogą ustalić inny Harmonogram płatności, w przypadku niemożności uzyskania przez Rezerwującego finansowania świadczeń pieniężnych w sposób określony w ust. 1 pkt 2.
4. Strony zgodnie oświadczają, iż 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.
5. O możliwości dokonania konkretnych zmian każdorazowo decyduje Deweloper.
6. Warunkiem wykonania zmian jest wniosek Rezerwującego zawierający opis rodzaju i zakresu dokonania zmian, zapłata kosztów zmian w pełnej wysokości i zaakceptowanie zmian przez Dewelopera.
7. Opisane 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**

3. O gotowości do podpisania Umowy Deweloperskiej, Deweloper zawiadomi Rezerwującego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy: ..... lub listem poleconym na wskazany przez niego w niniejszej Umowie adres korespondencyjny.
4. 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 etapu A osiedla wraz z zaznaczonym domem.

Załącznik nr 2. - Rzuty domu