

UMOWA REZERWACYJNA
Dotycząca Lokalu Mieszkalnego

zawarta w dniu w Grodzisku Mazowieckim pomiędzy:

Nature Concept Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim,
ul. Kierłańczyków 21, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, wpisaną do rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w
Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0001057349, REGON: 526372881,
NIP: 5291849457, reprezentowaną przez Szymona Kociołka – Prezesa Zarządu, zwanym dalej
„Deweloperem”

a

.....
.....
.....

zwanym(i) w dalszej części niniejszej Umowy **„Kupującym”, „Nabywcą”**

Deweloper oraz Kupujący w dalszej części niniejszej Umowy zwani łącznie jako **„Strony”** lub
każde z osobna jako **„Strona”**

o następującej treści:

§1. Oświadczenia Stron.

1. Deweloper oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 48/11, obręb ewidencyjny 0016 o powierzchni 0,1418 ha, położonej w Paprotni dla której Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PL1O/00056174/1 („Nieruchomość”);
- 2) realizuje na Nieruchomości inwestycję pod nazwą Projekt Paprotnia, w ramach której wybuduje budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej („Budynek”), w którym będą znajdować się dwa samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji wydanej z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego nr 792/2024 z dnia 18 listopada 2024 roku nr AB.6740.720.2024.EŁ zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę („Przedsięwzięcie Deweloperskie”);
- 3) został wydany Kupującemu przed zawarciem niniejszej Umowy Prospekt Informacyjny sporządzony na dzień dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy;
- 4) na dzień podpisania niniejszej Umowy nie zostały dokonane w Prospekcie Informacyjnym żadne zmiany, jak również, że według najlepszej wiedzy Dewelopera wszystkie zawarte w Prospekcie Informacyjnym dane nie zmieniły się;
- 5) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez służebność w działkach o numerach ewidencyjnych 48/12 oraz 48/5;
- 6) został wydany Kupującemu przed podpisaniem niniejszej Umowy wzór Umowy Deweloperskiej, stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej Umowy;

7) zostały wydane Kupującemu przed podpisaniem niniejszej Umowy rzuty kondygnacji, plan zagospodarowania terenu wraz z mapą, sposób korzystania z nieruchomości wraz z mapą oraz specyfikacja techniczna stanowiące odpowiednio **załączniki nr 3,4,5 i 6** do niniejszej Umowy;

8) zapewnia Nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w art. 4 Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: „Ustawa”).

2. Kupujący oświadcza, że:

1) jest zainteresowany zakupem lokalu mieszkalnego dwukondygnacyjnego nr

(parter i piętro) z wbudowanym garażem o orientacyjnej powierzchni lokalu 140 m² w stanie deweloperskim, posiadającego dostęp do wody i prądu, składającego się z pomieszczeń szczegółowo opisanych w Prospekcie Informacyjnym („Lokal Mieszkalny”), którego rzuty stanowią załącznik nr 3 do niniejszej Umowy, do którego będzie przynależać działka z miejscem postojowym i ogródkiem o łącznej powierzchni 709m²;

2) przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego po jego wybudowaniu zostanie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, z dokładnością po dwóch miejscach po przecinku, będzie wymierzona dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp., do powierzchni użytkowej lokalu nie będą wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, do powierzchni lokalu będą wliczane elementy nadające się do demontażu tj. ścianki działowe, rury, kanały;

3) znana jest mu sytuacja prawna Nieruchomości na podstawie jawnych rejestrów publicznych oraz oświadczeń Dewelopera zawartych w ust. 1 powyżej;

4) zapoznał się z dokumentami stanowiącymi załączniki do niniejszej Umowy, rozumie i akceptuje ich treść oraz nie wnosi żadnych zastrzeżeń;

5) zapoznał się z harmonogramem wpłat na rachunek powierniczy, który wskazany jest w Prospekcie Informacyjnym;

6) wyraża zgodę aby wszelkie zmiany w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu Informacyjnego zostały mu przekazane w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w niniejszej Umowie;

7) dane Nabywcy umieszczone w niniejszej Umowie zostały przez Nabywcę przesłane dobrowolnie za pośrednictwem poczty elektronicznej, zaś adres e-mail oraz numer telefonu komórkowego Nabywcy wskazany w niniejszej Umowie znajdują się w wyłącznej dyspozycji oraz pod wyłączną kontrolą dostępu sprawowaną przez Nabywcę;

8) rezerwacji Lokalu dokonuje pozostając: w związku małżeńskim ze środków pochodzących z majątku wspólnego/osobistego* oraz do majątku wspólnego/osobistego* / stanu wolnego*;

9) wyraża zgodę na wystawienie oraz doręczenie elektronicznych faktur VAT na adres e-mail wskazany w niniejszej Umowie, potwierdzających wszelkie wpłaty dokonane na poczet ceny nabycia Lokalu.

3. Strony zgodnie oświadczają, że:

1) są zainteresowane zawarciem Umowy Deweloperskiej, o której mowa w Ustawie („Umowa Deweloperska”), której wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy;

2) niniejsza Umowa nie stanowi umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy;

3) niniejsza Umowa nie stanowi dla żadnej z jej Stron zobowiązania do zawarcia Umowy Deweloperskiej.

§2. Przedmiot Umowy.

1. Strony zgodnie ustalają, że przedmiotem niniejszej Umowy jest rezerwacja przez Dewelopera na rzecz Kupującego Lokalu Mieszkalnego.
2. Deweloper zobowiązuje się od dnia zawarcia niniejszej Umowy przez okres kolejnych 35 dni nie oferować do sprzedaży Lokalu Mieszkalnego innym podmiotom niż Kupujący, w szczególności Deweloper zobowiązuje się do niezawierania z innymi podmiotami umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej, umowy deweloperskiej lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, których przedmiotem byłby Lokal Mieszkalny.
3. Okres rezerwacji wskazany w ust. 2 powyżej, przeznaczony jest dla Kupującego na sprawdzenie zdolności finansowej/kredytowej mającej na celu przystąpienie do dalszych czynności skutkujących nabyciem własności Lokalu Mieszkalnego.
4. Kupujący przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje, że odbiór Lokalu Mieszkalnego nastąpi nie wcześniej niż po oddaniu Budynku, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane oraz po zapłacie przez Kupującego całości ceny brutto za Lokal Mieszkalny. Kupujący może zostać zobowiązany do odbioru Lokalu Mieszkalnego przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Mieszkalnego, na wezwanie Dewelopera.
5. Deweloper zobowiązuje się na wniosek Nabywcy przygotować będące w jego posiadaniu dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do składania wszelkich wyjaśnień niezbędnych do uzyskania kredytu na zakup przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego oraz do współpracy z Nabywcą w tym zakresie.

§3. Cena Lokalu Mieszkalnego.

1. Strony ustalają zgodnie cenę Lokalu Mieszkalnego w wysokości **990 120 zł (słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia złotych) brutto** i obejmuje wartość Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi **tj. 7 400 zł (słownie: siedem tysięcy złotych) za m²** powierzchni Lokalu.
2. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będzie zapłacona przez Kupującego zgodnie z następującym harmonogramem:
 - a) 60% kwoty, tj. 594 074,00 zł nie później niż do dnia
 - b) 20% kwoty, tj. 198 024,00 zł nie później niż do dnia 30.05.2026r.
 - c) 10% kwoty, tj. 99 012,00 zł nie później niż do dnia 31.07.2026r.
 - d) 10% kwoty, tj. 99 012,00 zł nie później niż do dnia 30.09.2026r.

§4. Umowa Deweloperska.

1. O możliwości przystąpienia do zawarcia Umowy Deweloperskiej, Deweloper zawiadomi Kupującego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Nabywcy z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, chyba że Strony postanowią inaczej.
2. Koszt sporządzenia Umowy Deweloperskiej obciąża w równych częściach Dewelopera i Nabywcę.

3. Kupujący przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje, że koszt umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego w wykonaniu zawartej Umowy Deweloperskiej obciążać będzie w całości Kupującego, chyba że Strony postanowią inaczej.

§5. Opłata rezerwacyjna.

1. Kupujący zobowiązuje się do zapłaty kwoty opłaty rezerwacyjnej w wysokości **1% ceny sprzedaży Lokalu**, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od zawarcia umowy rezerwacyjnej przelewem na rachunek bankowy Dewelopera:

2. Opłata rezerwacyjna, o której mowa w ust. 1 wyżej nie podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji Nabywcy z zawarcia Umowy Deweloperskiej z przyczyn innych, niż brak uzyskania kredytu oraz za które odpowiedzialność ponosi Nabywca.

3. W przypadku nieprzystąpienia przez Kupującego do Umowy Deweloperskiej okresie rezerwacji, o którym mowa w §2 ust. 2 Umowy, lub wcześniejszego ustania Umowy (w obu przypadkach) z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zwróci Kupującemu wpłaconą w oparciu o niniejszą Umowę opłatę rezerwacyjną w nominalnej wysokości w terminie 10 dni.

4. Strony zgodnie wskazują, że brak wpłaty kwoty opłaty rezerwacyjnej w terminie lub wysokości określonej w ust. 1 powyżej, skutkuje ustaniem niniejszej Umowy bez potrzeby składania przez Strony dodatkowych oświadczeń, chyba że Strony postanowią inaczej.

§6. Dane kontaktowe.

1. Strony wskazują, że dane kontaktowe zawarte w niniejszej Umowie są adresami do doręczenia wszelkiej korespondencji między Stronami.

2. Strony potwierdzają zgodność danych kontaktowych zawartych w niniejszej Umowie ze stanem faktycznym.

3. W przypadku zmiany danych kontaktowych zawartych w niniejszej Umowie Strona, której dane uległy zmianie zobowiązana jest do niezwłocznego zawiadomienia drugiej Strony. Zmiana danych kontaktowych zawartych w niniejszej Umowie nie wymaga dla swej ważności zmiany Umowy.

§7. Przeniesienie praw i obowiązków.

Przeniesienie przez Kupującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga dla swej ważności uprzednie zgody Dewelopera wyrażonej na piśmie po rygorem nieważności.

§8. Postanowienia końcowe.

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w dniu złożenia zgodnych oświadczeń woli przez osoby reprezentujące Strony niniejszej Umowy oraz obowiązuje przez 35 dni od dnia podpisania Umowy.

2. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej Umowy wraz z Załącznikami przed jej podpisaniem i jest ona dla Kupującego zrozumiała oraz akceptuje jej postanowienia bez zastrzeżeń.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy – Kodeks Cywilny.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 Umowy, wymagają zachowania przez Strony formy pisemnej lub dokumentowej dla zgodnych oświadczeń Stron pod rygorem nieważności.
5. Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikłych w związku z niniejszą Umową jest sąd powszechny miejscowo właściwy dla siedziby powoda.
6. Do niniejszej Umowy załączone zostały następujące dokumenty:
 - 1) Załącznik nr 1 – Prospekt Informacyjny
 - 2) Załącznik nr 2 – Wzór Umowy Deweloperskiej
 - 3) Załącznik nr 3 – Rzut kondygnacji
 - 4) Załącznik nr 4 – Plan Zagospodarowania Terenu
 - 5) Załącznik nr 5 – Sposób korzystania z nieruchomości
 - 6) Załącznik nr 6 – Specyfikacja TechnicznaNiniejsza Umowa wraz z załącznikami została sporządzona w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§9. RODO

1. Deweloper, w oparciu o art. 13 ust. 1 i 2 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 – Dz.U.UE.L.2016.119.1, informuje, że:
 - 1) administratorem danych osobowych Nabywcy, zawartych w niniejszej Umowie jest Nature Concept Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim, ul. Kierłańczyków 21, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0001057349, REGON: 526372881, NIP: 5291849457
 - 2) dane osobowe Nabywcy zawarte w niniejszej Umowie przetwarzane są w celu wykonania postanowień niniejszej Umowy, w tym do zawarcia umowy przenoszącej własność Przedmiotu niniejszej Umowy, zaś podstawę ich przetwarzania stanowi niniejsza Umowa;
 - 3) odbiorcą danych osobowych Nabywcy mogą być:
 - a) Organy władzy publicznej, w zakresie, w którym nie otrzymują danych w ramach konkretnego postępowania na podstawie prawa;
 - b) Podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Dewelopera na podstawie zawartej z Deweloperem umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające). Będą to m.in. informatycy, firmy archiwizujące, podmioty świadczące usługi bankowe i płatnicze, firmy hostingowe;
 - c) Zewnętrzni administratorzy danych (tzw. Równoległy Administrator, któremu dane są udostępniane, np. radcy prawni i adwokaci, podmioty prowadzące działalność kurierską lub pocztową;
 - 4) dane osobowe Nabywcy będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, a także w wykonaniu zawartej pomiędzy Deweloperem a Nabywcą Umowy Przeniesienia własności Lokalu, w tym związanych z realizacją obowiązków ustawowych i/lub przedawnienia roszczeń;

- 5) Nabywca ma prawo żądania w dobrowolnym momencie od Dewelopera dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych;
- 6) Nabywca ma prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku stwierdzenia przetwarzania danych osobowych Nabywcy z naruszeniem postanowień ogólnego rozporządzenia o ochronie danych;
- 7) podanie przez Nabywcę danych osobowych zawartych w niniejszej Umowie jest warunkiem zawarcia umowy; Nabywca w przypadku wyrażenia woli zawarcia niniejszej Umowy jest zobowiązany do ich podania Deweloperowi; niepodanie danych osobowych uniemożliwi zawarcie niniejszej Umowy;
- 8) dane osobowe Nabywcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany.

2. Nabywca oświadcza, że:

- 1) dane osobowe zawarte w niniejszej Umowie zostały podane Deweloperowi dobrowolnie;
- 2) wyraża zgodę na sposób oraz zakres przetwarzania i przechowywania danych osobowych Nabywcy wskazany w ust. 1 powyżej;
- 3) Deweloper poinformował Nabywcę o treści ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, w tym przede wszystkim o treści art. 13, art. 15 rozporządzenia.