

UMOWA REZERWACYJNA I ETAP PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Zawarta w dnia..... roku, pomiędzy:

Piotrkowska 44 Fram Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi przy ulicy Polskiej Organizacji Wojskowej 29 lok. 2, 90-248 Łódź, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000669438, REGON: 36683703600000, NIP: 7252189495,

reprezentowaną przez:

.....- działająca na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 19 września 2019 r.

zwaną w dalszej części Umowy „Deweloperem”,

a

Panem/Panią*

1.,
zam. w..... przy ul.
legitymujący/a się dowodem osobistym seria i numer:
PESEL:, tel.:
 2.,
zam. w..... przy ul.
legitymujący/a się dowodem osobistym seria i numer:
PESEL:, tel.:
- zwanym/zwaną/zwanymi w dalszej części Umowy „Rezerwującym”.

Piotrkowska 44 Fram Sp. z o.o. Sp. k. i Rezerwujący będą w dalszej części nazywani łącznie „Stronami”, a niniejsza Umowa rezerwacyjna – „Umową”.

Zważywszy, że:

- I. Deweloper realizuje inwestycję o nazwie „Piotrkowska 44” na terenie nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 44, działka nr 377/1, o łącznym obszarze 0,3665 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00015055/2, w ramach której budynek kamienicy frontowej wraz z oficynami zostanie poddany rewitalizacji i modernizacji oraz zostanie

wybudowany kompleks budynków wielorodzinne z lokalami handlowo-usługowymi, garażem podziemnym oraz garażami naziemnymi (dalej: „Inwestycja”).

- II. Rezerwujący jest zainteresowany zawarciem umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu mieszkalnego, który powstanie w ramach Inwestycji.

Strony w dobrej wierze uzgodniły i podpisały Umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 44 i ul. Wschodniej 63, obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem 377/1 o łącznym obszarze 0,3665 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00015055/2 (dalej: „Nieruchomość”).
2. Deweloper oświadcza, że na Nieruchomości realizuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej przedsięwzięcie deweloperskie w postaci rewitalizacji i modernizacji budynku kamienicy frontowej wraz z oficynami położonymi w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 44 (etap I Inwestycji), a także budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i parkingami oraz usługami w parterze położonych w Łodzi od strony ulicy Wschodniej 63 (etap II Inwestycji), zgodnie z Projektem Budowlanym i w oparciu o wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi ostateczne decyzje w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz pozwolenia na budowę nr: DAR-UA-I-545.2019 z dnia 19 marca 2018 roku, DAR-UA-I.2113.2018 z dnia 4 października 2018 roku, DAR-UA-I.1535.2018 z dnia 20 lipca 2018 roku oraz DAR-UA-I.647.2019 z dnia 20 marca 2019 roku.

§ 2.

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest rezerwacja lokalu mieszkalnego nr ____ położonego na _____ piętrze budynku nr ____ położonego w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 44/Wschodniej 63* o przewidywanej powierzchni użytkowej _____ m², oznaczonego i opisanego na projekcie rzutu kondygnacyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy („Lokal”), wraz z:

- miejscem postojowym w garażu w bryle budynku, oznaczonym nr: _____ /
- miejscem postojowym rotacyjnym w garażu w bryle budynku, nr: _____ /
- komórką lokatorską, o pow. ok. _____ oznaczoną nr: _____ /

(niepotrzebne skreślić)

2. Strony ustalają, że są zainteresowane zawarciem umowy, o której mowa w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dn. 16.09.2011 r. (t.j. z 2016 r., poz. 555 ze zm.) dotyczącej przedmiotu Umowy określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu (dalej: „Umowa Deweloperska”) na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
3. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy Deweloper wyłącza Lokal z obrotu przez czas określony w Umowie. W przypadku niezawarcia Umowy Deweloperskiej w terminie wskazanym w § 5 ust. 1, zobowiązanie Dewelopera do wyłączenia Lokalu z obrotu wygasa.

§ 3.

1. Cena sprzedaży Lokalu, tj. opisanego szczegółowo w § 2 ust. 1 Umowy lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek wynosiła będzie _____ zł (słownie: _____) brutto z uwzględnieniem 8% stawki podatku od towarów i usług. Cena za Lokal określona w zdaniu poprzedzającym została skalkulowana jako wartość uzgodnionej przez Strony ceny jednego metra powierzchni użytkowej, wynoszącej _____ zł (słownie: _____) brutto i ilości metrów kwadratowych powierzchni Lokalu.
2. Cena sprzedaży za powierzchnie dodatkową, tj:
 - a) miejsce postojowe w garażu w bryle budynku, oznaczonym nr _____ - wynosi: _____ zł (słownie: _____) brutto, z uwzględnieniem 23% stawki podatku od towarów i usług.
 - b) miejsce postojowe rotacyjne w garażu w bryle budynku, oznaczonym nr _____ - wynosi: _____ zł (słownie: _____) brutto, z uwzględnieniem 23% stawki podatku od towarów i usług.
 - c) Komórkę lokatorską o powierzchni _____, oznaczoną nr _____ - wynosi: _____ zł (słownie: _____) brutto, z uwzględnieniem 8% stawki podatku od towarów i usług.
(niepotrzebne skreślić).
3. Łączna cena sprzedaży za Lokal + Miejsce postojowe + Komórkę lokatorską w łącznej kwocie.....zł (słownie:..... złotych), zostanie zapłacona na rachunek bankowy Dewelopera wskazany w treści Umowy Deweloperskiej, w ratach i terminach określonych szczegółowo w Harmonogramie płatności stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy.

4. Deweloper oświadcza, że powierzchnia Lokalu określona w Załączniku nr 1 oraz cena całkowita Lokalu, oznaczona w ust. 1 powyżej, może ulec zmianie w wypadku istotnej zmiany powierzchni Lokalu, z uwagi na realizację prac na Nieruchomości, przy czym Strony uzgadniają, że określona w § 3 ust. 2 łączna cena sprzedaży Lokalu pozostanie niezmienna, jeżeli jego ostateczna powierzchnia całkowita nie będzie się różnić *in plus* albo *in minus* od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 o więcej niż 3%. W wypadku gdyby różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną Lokalu a powierzchnią użytkową faktyczną różniła się o więcej niż 3%, Strony określą ostateczną wartość ceny sprzedaży Lokalu, przy uwzględnieniu faktycznej powierzchni użytkowej oraz ceny jednostkowej za metr kwadratowy powierzchni, określony w § 3 ust. 1 Umowy.
5. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zmiany stawek podatku VAT po dniu zawarcia niniejszej umowy, ceny brutto szczegółowo opisane w ustępach poprzedzających ulegną zmianie poprzez ich właściwe przeliczenie zgodnie z nowo obowiązującą stawką podatku VAT.

§ 4.

1. Rezerwujący tytułem rezerwacji Lokalu zobowiązuje się w dniu zawarcia niniejszej Umowy wnieść opłatę rezerwacyjną w wysokości 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) na rachunek bankowy Dewelopera o nr:
31 9297 0005 0193 1056 2110 0001
Bank Spółdzielczy w Skierniewicach
2. Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji, gdy Rezerwujący nie wnieśli opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 1 powyżej, w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy, tj. w terminie do dnia roku, niniejsza Umowa ulegnie wygaśnięciu. W takiej sytuacji Stronom nie będą przysługiwać w stosunku do siebie żadne roszczenia z tytułu rozwiązania Umowy.
3. Za moment uiszczenia opłaty rezerwacyjnej przyjmuje się moment uznania rachunku bankowego Dewelopera.
4. Opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi Rezerwującemu w kwocie nominalnej na rachunek bankowy Rezerwującego w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy Deweloperskiej.

§ 5.

1. Strony ustalają, że Umowa Deweloperska zostanie zawarta do dnia r.
2. O gotowości do podpisania Umowy Deweloperskiej Deweloper zawiadomi Rezerwującego listem poleconym i pocztą elektroniczną na wskazany przez niego w niniejszej umowie adres korespondencyjny.

3. W przypadku, gdy w terminie określonym powyżej nie dojdzie do zawarcia Umowy Deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi Rezerwującemu, chyba że Rezerwujący przedstawi Deweloperowi przynajmniej 3 (trzy) negatywne decyzje bankowe dot. udzielenia kredytu hipotecznego. W takim przypadku kaucja rezerwacyjna podlega zwrotowi w kwocie nominalnej na rachunek bankowy Rezerwującego o w terminie 14 dni od dnia przedłożenia trzeciej decyzji negatywnej.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym powyżej nie dojdzie do zawarcia Umowy Deweloperskiej z uwagi na różnicę w powierzchni Lokalu większą niż o 3 % *in plus* albo *in minus* oraz brak akceptacji Rezerwującego na powyższą zmianę, opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi w kwocie nominalnej na rachunek bankowy Rezerwującego w terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej Umowy.

§ 6.

Niniejsza Umowa wygasa w chwili zawarcia Umowy Deweloperskiej lub z upływem terminu, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy. W wypadku gdy do zawarcia Umowy Deweloperskiej w zastrzeżonym terminie nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, lub z przyczyn niezależnych od woli Stron, opłata rezerwacyjna będzie zwrócona Rezerwującym w wartości nominalnej, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

§ 7.

1. Strony niniejszym uzgadniają, że treść negocjacji, warunków zawarcia i treści Umowy, a także wszelkie informacje dotyczące Stron, w tym w szczególności informacje stanowiące tajemnicę handlową, tajemnicę przedsiębiorstwa, lub know-how każdej ze Stron stanowią informacje poufne i nie będą ujawniane przez żadną ze Stron jakimkolwiek osobom trzecim, z wyłączeniem pracowników Stron, ich prawników oraz innych doradców, jak również wszelkich innych osób, którym ujawnienie Informacji będzie niezbędne do wykonania postanowień Umowy, z wyłączeniem przypadków, gdy ujawnienie Informacji będzie wymagane przez przepisy prawa.
2. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustępie 1 powyżej, niniejszym Strony postanawiają, że każda ze Stron będzie mogła ujawnić Informacje osobom trzecim, jedynie za pisemną zgodą drugiej Strony. Jednocześnie Strony postanawiają, że żadna ze Stron nie będzie bezzasadnie odmawiała udzielenia powyższej zgody, o ile ujawnienie Informacji nie będzie zagrażało lub nie będzie naruszało jej uzasadnionych interesów.
3. Ograniczenia i obowiązki określone w ustępie 1 i 2 powyżej, stosuje się również wobec osób trzecich, które kiedykolwiek i w jakikolwiek sposób zetknęły się z Informacjami za

zgodą Stron lub zgodnie z postanowieniami ust. 1 powyżej. Każda ze Stron będzie ponosiła odpowiedzialność wobec drugiej Strony za działania takich osób trzecich jak za własne działania.

4. Ograniczenia i obowiązki określone w ustępach 1, 2 oraz 3 powyżej, będą obowiązywały w okresie obowiązywania Umowy oraz w terminie 5 (pięć) lat od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek zachowania Informacji w tajemnicy wygasa z chwilą ustania stanu tajemnicy.

§ 8.

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Deweloper informuje, iż:
 - a. Administratorem danych osobowych Rezerwującego jest Piotrkowska44 FRAM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi (90-248) przy ul. P.O.W. 29/2 (dalej jako „ADO”).
 - b. ADO wyznaczył przedstawiciela, z którym można się skontaktować w zakresie danych osobowych w osobie Pawła Olczyka pod adresem Łódź (90-248) przy ul. P.O.W. 29/2, adresem mailowym pawel.olczyk@orsadwokaci.eu, numerem telefonu +48 665660700.
 - c. Dane osobowe Rezerwującego przetwarzane będą w celu wykonania łączącej Strony umowy w zakresie sprzedaży nieruchomości dystrybuowanych przez ADO - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
 - d. odbiorcą danych osobowych Rezerwującego będą: Helixagen Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (zewnątrzne biuro sprzedaży), zakłady ubezpieczeń (ubezpieczające działalność administratora w zakresie OC), FRAM Sp. z o.o. (biuro księgowo-rachunkowe), Kancelaria Adwokacka Adwokat Paweł Olczyk (kancelaria prawna);
 - e. Dane osobowe Rezerwującego będą przechowywane przez okres obowiązywania łączącej Strony umowy, natomiast dane objęte dokumentacją finansowo-księgową – przez okres 5 lat, jednak nie krócej niż do czasu upływu okresu przedawnienia zobowiązania podatkowego;
 - f. Rezerwującemu przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo do żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych, prawo do przenoszenia danych;
 - g. W dowolnym momencie Rezerwujący ma prawo cofnąć udzieloną zgodę, co pozostanie jednak bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
 - h. Rezerwujący ma prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych Rezerwującego dotyczących narusza przepisy;
 - i. podanie przez Rezerwującego danych osobowych jest warunkiem umownym. Rezerwujący jest zobowiązany do ich podania, a konsekwencją niepodania danych

osobowych będzie niemożność dalszej realizacji łączącej Strony umowy współpracy w zakresie sprzedaży nieruchomości dystrybuowanych przez ADO;

- j. Dane osobowe Rezerwującego nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
2. Dane osobowe Rezerwującego w zakresie imienia i nazwiska, oznaczenia firmy, adresu zamieszkania, numeru telefonu, adresu e-mail, numeru rachunku bankowego, numerów PESEL i NIP zostały przekazane przez Rezerwującego dobrowolnie na potrzeby realizacji łączącej Strony umowy.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy mogą być dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony wskazują następujące adresy, numery telefonów oraz adresy e-mail do doręczeń:
 - a. dla Dewelopera:
ul. P.O.W. 29 lok. 2, 90-248 Łódź
tel. 513-665-195 lub 535-929-117 e-mail: biuro@piotrkowska44.pl
 - b. dla Rezerwującego:
ul.
tel. e-mail:
3. W przypadku zmiany adresu dla doręczeń, numeru telefonu lub adresu e-mail Strona, której zmiana ta dotyczy, obowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Deweloper

Rezerwujący

Załącznik nr 2 do umowy rezerwacyjnej z dnia [_____] – Harmonogram płatności

10 % ceny sprzedaży - płatne w terminie 7 dni od daty podpisania umowy deweloperskiej,

50 % ceny sprzedaży - płatne do dnia 31 stycznia 2020 r.,

40 % ceny sprzedaży - płatne do dnia 31 marca 2020 r.