

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Tarchomin	ANT REZ 2020	10.12.2020

## UMOWA REZERWACYJNA nr ANT/REZ/LM \_\_/2020

zawarta dnia 10 grudnia 2020 roku pomiędzy:

**APM Tarchomin spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000775765, posiadającą NIP: 521-38-59-387 oraz REGON: 382785344, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 złotych, zwaną dalej „**Deweloperem**”, reprezentowaną przez pełnomocnika – **Robert Wróbla** na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 lipca 2020 roku

a

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

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

Zwani dalej „**Rezerwującym**”

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

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

### § 1.

- I. Deweloper oświadcza, że:
  - a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy **Białoleka**, obręb ewidencyjny **4-03-09**, składającej się z działki ewidencyjnej nr **62/8** o obszarze 0,3977 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA3M/00518136/4** (zwaną dalej „**Nieruchomością**”);
  - b) w dniu 14 września 2020 roku Prezydent m. st. Warszawy wydał, na wniosek Dewelopera, decyzję nr 207/BIA/2020 (znak sprawy: AM-AB.6740.283.2019.DKA/MCI), w której zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym dwupoziomowym na Nieruchomości („**Decyzja PnB**”), która stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji w dniu 20 października 2020 roku;
- II. na podstawie Decyzji PnB Deweloper zamierza rozpocząć realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym dwupoziomowym (zwanego dalej „**Budynkiem**”) na Nieruchomości (zwanego dalej „**Przedsięwzięciem deweloperskim**”);

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

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Tarchomin</b>	<b>ANT REZ 2020</b>	<b>10.12.2020</b>

III. w Budynku łącznie znajdować się będzie m.in.: około 127 lokali mieszkalnych, lokale usługowe usytuowane na parterze, komórki lokatorskie oraz garaż podziemny dwupoziomowy, w którym znajdować się będą miejsca postojowe, a w szczególności:

- lokal mieszkalny zlokalizowany na piętrze **0** oznaczony numerem \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdujący się w Budynku, zwany dalej „**Lokalem**”, którego rzut stanowi Załącznik nr 1 do Umowy,
- Balkon znajdujący się przy Lokalu o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>,
- komórka lokatorska nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> znajdująca się na poziomie \_\_\_ Budynku, zwana dalej „**Komórką Lokatorską**”; rzut obrazujący położenie Komórki Lokatorskiej stanowi Załącznik nr 2 do Umowy,
- miejsce postojowe oznaczone nr \_\_\_ znajdujące się w garażu podziemnym na poziomie **(-1)** Budynku zwane dalej „**Miejscem Postojowym**”; rzut obrazujący usytuowanie Miejsca Postojowego stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

(Lokal, prawo do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej oraz prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego zwane będą dalej łącznie „**Przedmiotem rezerwacji**”).

IV. Przedmiot rezerwacji nie stanowi przedmiotu innej umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej, ani też umowy zobowiązującej do zawarcia takich umów.

## § 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:

$$\text{m}^2 \times \quad = \quad 0,00 \text{ zł} \quad + \quad 8\% \text{ VAT} \quad ( \quad 0,00 \text{ zł} \quad ) \quad = \quad 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

2. Cena prawa do wyłącznego korzystania z **Komórki Lokatorskiej nr \_\_\_** w Budynku:

$$\text{m}^2 \times \quad = \quad 0,00 \text{ zł} \quad + \quad 8\% \text{ VAT} \quad ( \quad 0,00 \text{ zł} \quad ) \quad = \quad 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

3. Cena prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego nr \_\_\_** w garażu:

$$\quad + \quad 8\% \text{ VAT} \quad ( \quad 0,00 \text{ zł} \quad ) \quad = \quad 0,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych:

**RAZEM:                    0,00 zł**

2. Deweloper oświadcza, że Cena pozostaje wiążąca dla Przedmiotu rezerwacji do dnia zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („**Ustawa deweloperska**”), tj. najpóźniej do dnia **31 stycznia 2021 roku**, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 3 poniżej.

3. Mając na względzie szczególną sytuację mającą miejsce w Polsce w związku z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, Strony postanawiają, że w przypadku, gdy na skutek siły wyższej (*przez którą Strony rozumieją w szczególności: wstrzymanie lub ograniczenie dokonywania czynności notarialnych przez notariuszy, wprowadzenie zakazu opuszczania miejsca zamieszkania przez osoby fizyczne, objęcie Rezerwującego lub pełnomocnika Dewelopera kwarantanną bądź hospitalizacją, wydłużenie okresu trwania postępowania administracyjnego przed Prezydentem m. st. Warszawy w przedmiocie przeniesienia na rzecz Dewelopera Decyzji PnB, wydłużenie procedury otwarcia w banku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Przedsięwzięcia deweloperskiego lub też wydłużenie procedury uzyskania przez Rezerwującego kredytu na sfinansowanie zakupu Przedmiotu rezerwacji*) nie będzie możliwe zawarcie Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w ust. 2 powyżej, wskazany

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>ANT/REZ/LM ___/2020</b>	<b>___.2020</b>	<b>__</b>	<b>Strona 2 z 6</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Tarchomin</b>	<b>ANT REZ 2020</b>	<b>10.12.2020</b>

w ust. 2 termin ulegnie automatycznemu przedłużeniu do dnia **28 lutego 2021 roku**. Dodatkowo Strony postanawiają, że w przypadku, gdy wskazane w zdaniu poprzednim okoliczności uniemożliwiają zawarcie Umowy Deweloperskiej będą utrzymywać się do dnia 28 lutego 2021 roku, wskazany w ust. 2 powyżej terminie ulegnie automatycznemu przedłużeniu do dnia **31 marca 2021 roku**.

### § 3.

1. Rezerwujący oświadcza, że zapoznał się z okazaną mu koncepcją architektoniczną, sposobem zagospodarowania Nieruchomości, rzutem Lokalu oraz rzutem 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 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 3 Umowy), 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 Przedmiotem rezerwacji na rzecz jakichkolwiek innych osób, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 poniżej.
2. Jeżeli pomiędzy Rezerwującym i Deweloperem nie zostanie zawarta w terminach wynikających z niniejszej Umowy, umowa deweloperska w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, której przedmiotem będzie Przedmiot rezerwacji (zwana dalej „**Umową Deweloperską**”) 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:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>ANT/REZ/LM __/2020</b>	<b>__.__.2020</b>	<b>__</b>	<b>Strona 3 z 6</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Tarchomin</b>	<b>ANT REZ 2020</b>	<b>10.12.2020</b>

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 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu stosując odpowiednio postanowienie § 2 ust. 3 Umowy), 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 co najmniej 3 (trzech) 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) („Kara Umowna”)** w przypadku niezawarcia Umowy Deweloperskiej do dnia **31 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z postanowieniem § 2 ust. 3 Umowy) z przyczyn leżących po stronie drugiej Strony Umowy, przy czym warunkami do skorzystania z tego uprawnienia będą:

(i) uprzednie wezwanie drugiej Strony do zawarcia Umowy Deweloperskiej pismem wysłanym na adres wskazany w komparcji 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 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu stosując odpowiednio postanowienie § 2 ust. 3 Umowy).

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 zobowiązuje 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 o numerze: **95 1090 1056 0000 0001 3759 6812** w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia 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 – Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny brutto nabycia Lokalu i wpłacona przez Dewelopera na indywidualny rachunek powierniczy prowadzony 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

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>ANT/REZ/LM __/2020</b>	<b>___.2020</b>	<b>__</b>	<b>Strona 4 z 6</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Tarchomin</b>	<b>ANT REZ 2020</b>	<b>10.12.2020</b>

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 Umowy Deweloperskiej w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, to jest do dnia **31 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z postanowieniem § 2 ust. 3 Umowy), 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 Umowy Deweloperskiej w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, to jest do dnia **31 stycznia 2021 roku** (z uwzględnieniem możliwej zmiany tego terminu zgodnie z postanowieniem § 2 ust. 3 Umowy), 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 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,

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>ANT/REZ/LM __/2020</b>	<b>__.__.2020</b>	<b>__</b>	<b>Strona 5 z 6</b>

Projekt :	Umowa - wzór:	z dnia:
<b>Apartamenty Nowy Tarchomin</b>	<b>ANT REZ 2020</b>	<b>10.12.2020</b>

- b) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji inwestycji),
- c) notariuszowi w celu zawarcia Umowy Deweloperskiej,
- 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,
- 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](mailto:rodo@apm-development.pl) z dopiskiem „Dane osobowe”.

## § 8.

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.

**REZERWUJĄCY**

**DEVELOPER**

### Załączniki:

1. Rzut Lokalu;
2. Rzut garażu;
3. Plan sytuacyjny.

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
<b>Janina i Jan Kowalscy</b>	<b>ANT/REZ/LM __/2020</b>	<b>__.__.2020</b>	<b>__</b>	<b>Strona 6 z 6</b>