

UMOWA REZERWACYJNA LOKALU MIESZKALNEGO
(dalej zwana „Umową”)

zawarta w Łodzi, w dniu pomiędzy:

Spółką pod firmą **EPOL HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Łodzi, adres: 90 – 042 Łódź, ul. Targowa 9A, NIP 728-274-94-67, REGON 100894827, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000357354, o kapitale zakładowym 20 800 PLN, reprezentowaną przez pełnomocnika: (na podstawie pełnomocnictwa z dnia, Rep. A Nr, sporządzonego przez Notariusza w),
dalej zwaną "**Deweloperem**"

Panem/Panią , zamieszkałym/ą: , legitymującym/ą się dowodem osobistym serii nr , PESEL: ,
adres korespondencyjny do doręczeń:
adres poczty elektronicznej (e-mail):
telefon kontaktowy:
zwanym/ą dalej "**Rezerwującym**"

albo

Panem , zamieszkałym: , legitymującym się dowodem osobistym serii nr , PESEL: ,
oraz
Panią , zamieszkałą: , legitymującą się dowodem osobistym serii nr , PESEL: ,
adres korespondencyjny do doręczeń:
adres poczty elektronicznej (e-mail):
telefon kontaktowy:
zwanymi dalej łącznie dalej "**Rezerwującym**"

dalej łącznie zwani "**Stronami**"

W związku z realizowanym przez Dewelopera „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**” pod nazwą „**Apartamenty Dębowa**” oraz wyrażoną przez Rezerwującego wolą zakupu lokalu mieszkalnego - w celu zapewnienia Rezerwującemu prawa do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego wybranego przez Rezerwującego wraz z prawami związanymi z tym lokalem (w rozumieniu przepisów ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), Strony postanawiają zawrzeć Umowę o treści następującej:

§ 1.

Deweloper oświadcza, że:

a. jest użytkownikiem wieczystym:

- nieruchomości położonej w Łodzi, składającej się z działek gruntu o numerach 63/6 oraz 63/7 o powierzchni 0,2201 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00335080/5,
- nieruchomości położonej w Łodzi, składającej się z działki gruntu o numerze 63/9 o powierzchni 0,2566 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00142703/9,

przy czym w/w działki nr nr 63/6, 63/7 oraz działka nr 63/9 zostaną połączone w jednej księdze wieczystej nr LD1M/00142703/9 na wniosek Dewelopera;

- b. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje na nieruchomościach opisanych w lit. a. Przedsięwzięcie Deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7) ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym pod nazwą „**Apartamenty Dębowa**” obejmujące budowę budynku o sześciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, składającego się ze 134 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych, zwanego dalej „**Budynkiem**”, zgodnie ze standardem wykończenia, stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego; prospekt informacyjny stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy;
- c. Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane na podstawie wydanej w dniu 14 stycznia 2022 roku decyzji nr DPRG-UA-I. 63.2022 Prezydenta Miasta Łodzi, w której organ zatwierdził projekt budowlany i udzielił Deweloperowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną, wewnętrzną drogą pożarową, murem oporowym, elementami zagospodarowania terenu przy ulicy Senatorskiej/Dębowej w Łodzi, na działkach 63/6, 63/7, 63/9 obręb G-4 oraz na przebudowę instalacji kanalizacji na terenie działki 63/8 obręb G-4 przy ulicy Brzozowej w Łodzi, która jest ostateczna i nie została zaskarżona;
- d. właściciele lokali znajdujących się na parterze będą uprawnieni do korzystania (na zasadzie *quod usum*) z części nieruchomości wspólnej przylegającej do danego lokalu (ogródek) z wyłączeniem innych osób;
- e. rozpoczęcie robót nastąpiło w dniu 06.07.2023r.
- f. zakończenie robót budowlanych planowane jest nie później niż do dnia 30.06.2025r.;
- g. przeniesienie własności planowane jest nie później niż do dnia 31.08.2025r.

§ 2.

Deweloper oświadcza, a Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, że w Budynku realizowanym w ramach opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą znajdowały się m.in.:

- a. lokal mieszkalny, oznaczony roboczo numerem _____, o projektowanej powierzchni użytkowej _____ m², położony w klatce _____, na _____, pięttrze, _____ kondygnacji wraz z przylegającym balkonem o projektowanej powierzchni _____ /wraz z przylegającym ogródkiem o powierzchni _____,
- b. komórka lokatorska oznaczona roboczo numerem _____ o projektowanej powierzchni użytkowej _____, m²
- c. miejsce postojowe znajdujące się w hali garażowej oznaczone roboczo numerem _____,
- d. naziemne miejsce postojowe oznaczone roboczo numerem _____, zwanej dalej łącznie „**Przedmiotem Rezerwacji**”.

Rzut lokalu, komórki oraz miejsca postojowego stanowią załączniki nr 2, nr 3, nr 4 do niniejszej Umowy.

§ 3.

1. Na podstawie niniejszej Umowy, Rezerwujący rezerwuje i zobowiązuje się skorzystać z rezerwacji w okresie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, a Deweloper zobowiązuje się w okresie rezerwacji, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu:
 - a) nie oferować Przedmiotu Rezerwacji do sprzedaży podmiotom innym niż Rezerwujący,
 - b) nie zawierać umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich ani umów przenoszących własność Przedmiotu Rezerwacji z innymi podmiotami niż Rezerwujący.
2. Rezerwacja zostaje dokonana na okres do dnia 14.08.2023r. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu rezerwacji, co wymagać będzie stosownego aneksu do niniejszej Umowy.
3. W przypadku skorzystania z rezerwacji zawarta zostanie przez Strony umowa deweloperska.
4. Strony uzgadniają, iż cena Przedmiotu Rezerwacji określona zostanie w umowie deweloperskiej na kwotę _____ zł brutto (słownie: _____), w tym za lokal mieszkalny _____ brutto (słownie: _____).

-), za prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej brutto (słownie:),
za prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego brutto (słownie:).
5. Cena określona w ust. 4 płatna będzie na indywidualny rachunek bankowy w ramach rachunku powierniczego otwartego Dewelopera według poniższego harmonogramu:
 - a. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - b. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - c. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - d. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - e. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - f. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - g. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 - h. Kwota stanowiąca % ceny w terminie do dnia
 4. Przez skorzystanie z rezerwacji Strony rozumieją zawarcie pomiędzy Deweloperem a Rezerwującym umowy deweloperskiej na warunkach, o których mowa w ust. 3, nie później niż w terminie obowiązywania rezerwacji określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu.
 5. Rezerwujący oświadcza, że Deweloper doręczył mu przed zawarciem niniejszej Umowy prospekt informacyjny z załącznikami na trwałym nośniku.

§ 4.

Umowa niniejsza przestaje obowiązywać (ulega rozwiązaniu) automatycznie, tj. bez potrzeby składania przez Strony jakichkolwiek oświadczeń woli:

- a. w przypadku niedokonania przez Rezerwującego wpłaty opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w § 5 ust. 1,
albo:
- b. z upływem okresu rezerwacji określonego w § 3 ust. 2 i nieprzystąpienia w tym okresie przez Rezerwującego do zawarcia umowy deweloperskiej, przy czym w takim wypadku postanowienia § 5 ust. 2, 3, 4 oraz 5 pozostają w mocy; termin zawarcia umowy deweloperskiej zostanie wyznaczony przez Dewelopera, nie później niż w ostatnim dniu okresu obowiązywania okresu rezerwacji; o terminie zawarcia umowy deweloperskiej Deweloper zawiadomi Rezerwującego elektronicznie – emailem (na adres poczty elektronicznej Rezerwującego podany na wstępie Umowy) oraz telefonicznie (na numer telefonu Rezerwującego podany na wstępie Umowy) z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem,
albo:
- c. z chwilą zawarcia pomiędzy Deweloperem a Rezerwującym umowy deweloperskiej (skorzystania z rezerwacji), przy czym w takim wypadku postanowienie § 5 ust. 6 pozostaje w mocy.

§ 5.

1. W terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, Rezerwujący wpłaci na rachunek bankowy Dewelopera nr: **56 1050 1461 1000 0090 3131 6905** opłatę rezerwacyjną w wysokości zł (słownie: złotych). Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek Dewelopera. Opłata rezerwacyjna nie jest zadatkiem (w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego) ani zaliczką na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu Rezerwacji.
2. W przypadku niezawarcia w okresie rezerwacji umowy deweloperskiej (nieskorzystania z rezerwacji) z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, opłata rezerwacyjna zostaje

- zatrzymana na rzecz Dewelopera tytułem zryczałtowanego odszkodowania za nieskorzystanie z rezerwacji w umówionym terminie, z wyjątkiem sytuacji, gdy do zawarcia umowy deweloperskiej nie dochodzi z uwagi na to, że Rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, kiedy to opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi Rezerwującemu.
3. W przypadku, gdy Deweloper nie wykonuje zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości.
 4. W przypadku, gdy Deweloper dokona zmian w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej w nominalnej wysokości.
 5. Zapłata kwot, o których mowa w ust. 2, 3 i 4, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Rezerwującego, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia przyczyny zapłaty, jednak nie wcześniej niż w dniu wskazania przez Rezerwującego numeru rachunku, na który zapłata ma nastąpić.
 6. W przypadku zawarcia przez Dewelopera i Rezerwującego umowy deweloperskiej opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona jako wpłata na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu Rezerwacji i przelana na wskazany w umowie deweloperskiej mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, na co Rezerwujący wyraża zgodę.

§ 6.

1. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych Deweloper potwierdza, że niniejsza Umowa nie stanowi umowy przedwstępnej i nie zobowiązuje Rezerwującego do zawarcia umowy deweloperskiej. Rezerwacja udzielana jest jedynie w celu zapewnienia Rezerwującemu możliwości zawarcia umowy deweloperskiej w przyszłości w terminie określonym w niniejszej Umowie, z pierwszeństwem przed innymi osobami.
2. Rezerwujący nie może przenieść na inną osobę praw wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.
3. Rezerwujący oświadcza, że jest świadomy, iż jego dane osobowe są przetwarzane przez Dewelopera (tj. Administratora danych) w celu niezbędnym do wykonywania postanowień umowy zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) i innymi obowiązującymi przepisami prawa. Rezerwujący oświadcza przy tym, że zna zasady dotyczące przetwarzania danych i ochrony prywatności stosowane przez Dewelopera, otrzymał pisemną informację dotyczącą ochrony danych osobowych oraz zapoznał się z informacjami znajdującymi się na stronie internetowej Dewelopera pod adresem <https://epolholding.com/> oraz <https://www.apartamentydebowa.pl/>
4. Deweloper i Rezerwujący zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie danych do korespondencji wskazanych na wstępie niniejszej Umowy Rezerwacyjnej, jaka nastąpi po dniu zawarcia niniejszej Umowy. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencja wysłana na dotychczasowy adres będzie uważana za skutecznie doręczoną z wszelkimi wy wpływającymi z tego konsekwencjami. Zmiana danych do korespondencji nie stanowi zmiany Umowy Rezerwacyjnej i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące w Polsce przepisy prawa.
6. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- nr 1 – prospekt informacyjny z załącznikami
- nr 2 – rzut lokalu mieszkalnego
- nr 3 – rzut komórki lokatorskiej
- nr 4 – rzut miejsca postojowego
- nr 5 – klauzula ochrony danych osobowych Dewelopera

DEWELOPER

REZERWUJĄCY