

**Dnia** \_\_\_\_\_

**UMOWA REZERWACYJNA  
OSIEDLA NA ZDROWIU**

**pomiędzy:**

**WAN 83 Spółką z ograniczona odpowiedzialnością**

**a**

**Panią** \_\_\_\_\_

**oraz**

**Panem** \_\_\_\_\_

Niniejsza umowa rezerwacyjna została zawarta w dniu ....., r. w Łodzi, pomiędzy:

- I. Spółką pod firmą **WAN 83 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 158, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: **607400**, NIP: 107-003-53-46, z kapitałem zakładowym w wysokości 560.000,- PLN, reprezentowaną przez:

[..] - **pełnomocnika,**

działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia [..] 2017 roku, co potwierdza okazana przy niniejszej umowie kopia powyższego pełnomocnictwa,

zwaną w dalszej części umowy „**Sprzedającym**” lub „**Spółką**”,

**a**

- II. **Panem** \_\_\_\_\_ używającym imienia \_\_\_\_\_, synem \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, zamieszkałym w \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym serii \_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_,
- oraz jego żoną
- III. **Panią** \_\_\_\_\_, używającą imienia \_\_\_\_\_, córką \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, zamieszkałą w \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującą się dowodem osobistym serii \_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_,

**Zważywszy, że:**

- (A) Sprzedający zamierza zrealizować projekt polegający na wybudowaniu na części Nieruchomości (zgodnie z definicją zawartą w § 1 pkt. 2. poniżej) zespołu 10 (dziesięciu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 2 (dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynku usługowego, instalacji zewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, układu komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i instalacją oświetlenia zewnętrznego i telekomunikacji, urządzeniu zieleni i ukształtowaniu terenu (dalej: **Inwestycja**),
- (B) niniejsza umowa (dalej: **Umowa Rezerwacyjna**) ma na celu określenie warunków ewentualnego przyszłego ustanowienia odrębnej własności i zakupu przez Kupującego:
- Lokalu Mieszkalnego (zgodnie z definicją zawartą w § 2 ust. 1 pkt.1) poniżej),
  - Miejsca Postojowego (zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt. 1 ust. 3) poniżej) przeznaczzonego do wyłącznego użytku Kupującego,
  - odpowiedniego udziału w prawie własności Nieruchomości Wspólnej (zgodnie z definicją zawartą w § 2 ust. 2. poniżej),

**Strony uzgodniły, co następuje:**

## § 1.

[..], reprezentująca Spółkę oświadcza, że:

1. Spółka nabyła własność i jest nadal jedynym właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Biegunowej, w dzielnicy Polesie w Łodzi, w województwie łódzkim stanowiącej **działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 1/44 (jeden łamane przez czterdzieści cztery), o powierzchni 6,0792 ha (sześć hektarów siedemset dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe),**

dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer LD1M/00284708/1**, zwanej dalej „**Nieruchomością**”,

2. w dziale I-O księgi wieczystej nr **LD1M/00284708/1** ujawniona jest, wskazana wyżej działka, zaś w dziale I-SP tej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów,
3. w dziale II księgi wieczystej nr **LD1M/00284708/1** własność wpisana jest na rzecz Spółki, na podstawie *Zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 grudnia 2015 roku za Rep. A numer 7296/2015 oraz umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 4 lipca 2016 roku przez Andrzeja Kucewicza – notariusza w Warszawie sporządzonych przez Andrzeja Kucewicza – Notariusza w Warszawie,
4. w dziale III księgi wieczystej nr **LD1M/00284708/1** widnieją niedotyczące Przedmiotu Umowy wzmianki o wpisanie roszczeń o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie lokali oraz przeniesienie praw ich własności/udziałów w takich prawach (wraz z prawami związanymi).
5. w dziale IV księgi wieczystej nr **LD1M/00284708/1**, widnieje wzmianka o wniosku zarejestrowanym w dzienniku ksiąg wieczystych w dniu 18 października 2017 roku za numerem: dz.kw./LD1M/44584/17/1, dotyczącym wpisu hipoteki na rzecz Alior Bank S.A. na zabezpieczenie wierzytelności Alior Bank S.A. wynikających z zawartych przez Sprzedającego umów kredytowych na sfinansowanie realizacji Inwestycji,
6. opisana powyżej nieruchomość nie jest obciążona długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi niż ujawnione powyżej prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,
7. wobec prawa własności opisanej powyżej nieruchomości nie istnieją żadne nie wykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich
8. ostateczną i niezaskarżoną decyzją nr DAR-UA-II.997.2016 wydaną w dniu 6 czerwca 2016 roku, z up. Prezydenta Miasta Łodzi, zatwierdzono projekt budowlany i udzielono Monice Stadnickiej pozwolenia na budowę obejmującego budowę 10 (dziesięciu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych: C1.12, C1.13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C1.20 i C1.21), 2 (dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych (oznaczonych: D1.22 i D1.23), budynku usługowego (oznaczonego: H.24), instalacji zewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, układu komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i instalacją oświetlenia zewnętrznego i telekomunikacji, urządzenie zieleni i ukształtowanie terenu na nieruchomości położonej przy ul. Spadochroniarzy b.n. w Łodzi (część dz. nr 1/44 w obrębie P-13),
9. ostateczną i niezaskarżoną decyzją nr DAR-UA-II.2117.2016 wydaną w dniu 27 października 2016 roku, z up. Prezydenta Miasta Łodzi, przeniesiono na rzecz Spółki pod firmą: Apartamenty Zdrowie Łódź Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II numer 80 lokal 158, ostateczną decyzję nr DAR-UA-II.997.2016 z dnia 6 czerwca 2016 roku, wydaną z up. Prezydenta Miasta Łodzi zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę,
10. na części opisanej wyżej Nieruchomości, Sprzedający realizuje (na podstawie decyzji opisanych w pkt. 8 i 9 powyżej) Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu na Nieruchomości - 10 (dziesięciu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych: C1.12, C1.13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C1.20 i C1.21), 2 (dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych (oznaczonych: D1.22 i D1.23), budynku usługowego (oznaczonego: H.24), instalacji zewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, układu komunikacji wewnętrznej z

miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i instalacją oświetlenia zewnętrznego i telekomunikacji, urządzeniu zieleni i ukształtowaniu terenu na nieruchomości położonej przy ul. Spadochroniarzy b.n. w Łodzi (część dz. nr 1/44 w obrębie P-13) (plan Nieruchomości wraz z usytuowaniem na niej budynków wznoszonych w ramach Inwestycji stanowi **Załącznik nr 1** (jeden) do Umowy),

11. W ramach Inwestycji zostanie wybudowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujący:
  - a. budynki, a w tym .....kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny/jednorodzinny, położony przy ulicy [...] w Łodzi, oznaczony w dokumentacji technicznej symbolem ... (zwany w tym akcie także Budynkiem **X**), w których to budynkach znajdują się lokale mieszkalne (przy czym do części lokali mieszkalnych przylegają tarasy lub/i przydomowe ogrody),
  - b. naziemne miejsca postojowe,
  - c. infrastrukturę techniczną i wewnętrzny układ komunikacyjny,
12. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
13. Spółka: nie utraciła osobowości prawnej, nie jest w likwidacji, ani też nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, a ponadto Spółka nie jest stroną postępowania układowego lub naprawczego, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań względem niej,
14. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT (Regon: 363995763), a opisany wyżej zespół budynków zostanie wzniesiony w celu zbycia lub wynajmu znajdujących się w nim lokali, w ramach przedmiotu jej przedsiębiorstwa,
15. Nadto [...], działająca w imieniu własnym oświadcza, że wyżej powołane pełnomocnictwo, na podstawie którego reprezentuje ona Spółkę w Umowie Rezerwacyjnej – nie zostało dotychczas odwołane, zmienione, nie wygasło, ani też w żaden inny sposób nie utraciło mocy prawnej.

## § 2.

[...], reprezentująca Spółkę oświadcza ponadto, że:

1. Spółka w ramach realizacji Inwestycji zamierza wybudować przedmiot Umowy Rezerwacyjnej, tj. między innymi:
  - 1) lokal mieszkalny oznaczony w dokumentacji technicznej symbolem .... - o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. .... m<sup>2</sup> ( ... ) wraz z przylegającym tarasem/przydomowym ogrodem o powierzchni wynoszącej .... m<sup>2</sup> ( ... ) - znajdujący się na ..... piętrze budynku oznaczonego na **Załączniku nr 1** do Umowy symbolem .... (dalej: **Lokal Mieszkalny**),
  - 2) naziemne miejsca postojowe przeznaczone na parking dla mieszkańców, w którym między innymi znajduje się miejsce postojowe oznaczone numerem .... ( ... ) (dalej: **Miejsce Postojowe**).
2. Prawo własności Nieruchomości wraz z własnością części posadowionych na niej budynków oraz urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w tych budynkach – stanowić będzie nieruchomość wspólną (dalej: **Nieruchomość Wspólna**).
3. Dla celów Umowy Rezerwacyjnej: **Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe,** oraz udział w Nieruchomości Wspólnej, zwane są także łącznie **Przedmiotem Umowy**.

## § 3.

1. [...], reprezentująca Spółkę oświadcza, że po rozpoczęciu realizacji Inwestycji, przez co Strony rozumieją zamieszczenie na stronie internetowej Sprzedającego Prospektu informacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zobowiązuje się do zawarcia z Kupującym umowy deweloperskiej, na mocy której Spółka zobowiąże się, iż po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego:
  - 1) ustanowi odrębną własność Lokalu Mieszkalnego, z którego to Lokalu Mieszkalnego własnością związany będzie stosowny udział w Nieruchomości Wspólnej (obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali - tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, Nr 80 poz. 903) oraz dokona jego sprzedaży (w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich) – na rzecz Kupującego,
  - 2) dokona podziału Nieruchomości Wspólnej do współposiadania i korzystania w ten sposób, że Kupujący z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu Mieszkalnego tarasu/przydomowego ogrodu oraz z Miejsca Postojowego (a uprawnienie to skalkulowane będzie w cenie Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego) - pod warunkiem, że Kupujący nie będzie sobie rościł praw do żadnych innych miejsc postojowych znajdujących się w garażu lub tarasów/przydomowych ogrodów przylegających do innych lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Inwestycji,zaś Kupujący zobowiązuje się do zawarcia tej umowy deweloperskiej, w której treści zobowiąże się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Sprzedającego na poczet ceny nabycia tego prawa wraz z udziałem Nieruchomości Wspólnej w łącznej wysokości \_\_\_\_\_ PLN (słownie: \_\_\_\_\_ złotych), zawierającej należny podatek od towarów i usług VAT.
2. Sposób płatności ceny sprzedaży zostanie ustalony przez Strony w umowie deweloperskiej.
3. Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego została określona według polskiej normy **PN-ISO 9836:1997** „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.
4. Sprzedający oświadcza, iż zapewni Kupującym środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
5. Kupujący oświadcza, iż zamierza nabyć od Sprzedającego Przedmiot Umowy za cenę i na warunkach określonych w ust. 1 - 3 powyższej, po uzyskaniu lub zagwarantowaniu środków finansowych umożliwiających mu nabycie Przedmiotu Umowy.

#### § 4

1. Kupujący rezerwuje nabycie Przedmiotu Umowy, a Sprzedający zobowiązuje się do wstrzymania z zawarciem na rzecz osób trzecich jakiegokolwiek umowy dotyczącej Przedmiotu Umowy w terminie do dnia \_\_\_\_\_ roku.
2. W związku z zamiarem zawarcia umowy deweloperskiej oraz dokonaną przez Strony rezerwacją Przedmiotu Umowy, Kupujący zobowiązuje się w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania Umowy Rezerwacyjnej dokonać wpłaty kwoty wysokości **5.000,- PLN** (pięć tysięcy złotych) tytułem opłaty rezerwacyjnej, na rachunek bankowy Spółki pod firmą **WAN 83 Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie o numerze: **96 1140 1010 0000 3765 4000 1001** prowadzony na rzecz Sprzedającego przez mBank S.A.. W przypadku braku zapłaty opłaty rezerwacyjnej przez Kupującego we wskazanym wyżej terminie, niniejsza Umowa ulegnie rozwiązaniu bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń.
3. Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się wzajemnie do przystąpienia do podpisania Umowy deweloperskiej, za cenę i na warunkach określonych w § 3 ust. 1 Umowy Rezerwacyjnej, w

terminie 7 dni od dnia pisemnego wezwania przez Sprzedającego, jednak nie później niż do dnia \_\_\_\_\_ r.

4. Jeżeli Kupujący z przyczyn leżących po jego stronie nie przystąpi w terminie określonym w ust. 3 powyżej, do zawarcia umowy deweloperskiej, za cenę i na warunkach określonych w § 3 ust. 1 Umowy Rezerwacyjnej, wpłacona przez Kupującego opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia doręczenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy na wskazany przez niego rachunek bankowy, po potrąceniu opłaty manipulacyjnej w wysokości **1.000,- PLN**, na co Kupujący niniejszym wyraża zgodę.
5. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, za cenę i na warunkach określonych w § 3 ust. 1 Umowy Rezerwacyjnej, w terminie określonym w ust. 3 powyżej, opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet pierwszej raty ceny sprzedaży Lokalu.
6. Jeżeli Sprzedający, z przyczyn leżących po jego stronie nie przystąpi w terminie określonym w ust. 3 powyżej, do zawarcia umowy deweloperskiej, za cenę i na warunkach określonych w § 3 ust. 1 Umowy Rezerwacyjnej, wpłacona przez Kupującego opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona na rzecz Kupującego w nominalnej wysokości.

#### § 5

Kupujący niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków Sprzedającego wynikających z niniejszej umowy na rzecz spółki celowej, w której Sprzedający będzie większościowym udziałowcem i której jedynym przedmiotem działalności będzie realizacja Inwestycji.

#### § 6

1. Sprzedający wystawi Kupującemu odpowiednie dokumenty finansowe (faktury VAT lub korekty tych dokumentów) z tytułu dokonanej na podstawie Umowy Rezerwacyjnej wpłaty opłaty rezerwacyjnej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wystawianie przez Sprzedającego faktur VAT nie wymaga podpisu Kupującego.
2. Na żądanie banku udzielającego kredytu Kupującemu na zapłatę ceny sprzedaży za Przedmiot Umowy, Sprzedający wystawi Kupującemu odpowiednie dokumenty (oświadczenia, zaświadczenia) niezbędne do uzyskania takiego kredytu.

#### § 7

Wszelkie zawiadomienia i inna korespondencja kierowana na ręce którejkolwiek ze Stron Umowy Rezerwacyjnej powinna być przesyłana na piśmie pocztą poleconą lub doręczana osobiście na adresy:

Sprzedającego – **WAN 83 Spółka z o.o.**,

Al. Jana Pawła II 80 lok 158, 00-175 Warszawa,

Kupującego - \_\_\_\_\_,

#### § 8

1. Kupująca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych przez Sprzedającego – WAN 83 Sp. z o.o. oraz na wykorzystywanie ich w zakresie niezbędnym dla realizacji postanowień niniejszej Umowy.
2. Dane osobowe Kupującego są przetwarzane przez WAN 83 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 80 lok. 10, 00-175 Warszawa), który jest administratorem danych
3. Dane Kupującego mogą być udostępniane podmiotom trzecim wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

4. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w WAN 83 Sp. z o.o. stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.
5. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie:
  - 1) przez Sprzedającego swoich danych osobowych zawartych w Umowie Rezerwacyjnej dla potrzeb prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Rezerwacyjnej oraz w celach marketingowych lub windykacyjnych.
  - 2) przez bank finansujący Inwestycję jego danych osobowych zawartych w Umowie Rezerwacyjnej, dla potrzeb prawidłowej realizacji umowy przelewu wierzytelności z Umowy Rezerwacyjnej w celu zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego Sprzedającemu przez bank

## **§ 9**

Strony zobowiązują się zachować postanowienia Umowy Rezerwacyjnej w poufności, za wyjątkiem postanowień, których ujawnienie jest niezbędne wobec urzędów administracji publicznej oraz dla poszanowania i zachowania uprawnień innych osób w zakresie wynikającym z Umowy Rezerwacyjnej.

## **§ 10**

1. Intencją stron jest rozstrzygnięcie w dobrej wierze i bez uciekania się do drogi sądowej wszelkich sporów, kontrowersji lub roszczeń wynikających z Umowy Rezerwacyjnej.
2. Strony uzgadniają, że w razie zaistnienia sporów na tle wykonania Umowy Rezerwacyjnej sprawę rozpatruje sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.

## **§ 11**

1. Każde postanowienie Umowy Rezerwacyjnej będzie w miarę możliwości interpretowane tak, by było skuteczne i ważne zgodnie z obowiązującym prawem. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie tej umowy będzie nieważne lub niewykonalne zgodnie z obowiązującym prawem, postanowienie takie będzie nieskuteczne tylko w zakresie takiej nieważności lub niewykonalności i w zakresie dopuszczalnym przez prawo zostanie zastąpione postanowieniem, które możliwie dokładnie odda gospodarcze i prawne skutki postanowienia nieważnego lub niewykonalnego. W takim przypadku pozostałe postanowienia Umowy Rezerwacyjnej, łącznie ze wskazanym wyżej postanowieniem zastępczym, będą w dalszym ciągu obowiązywały i pozostaną w pełnej mocy i skuteczności.
2. Wszelkie uzupełnienia lub zmiany do Umowy Rezerwacyjnej wymagać będą zgody obu stron i dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych Umową Rezerwacyjną mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa Rezerwacyjna nie stanowi umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232 poz. 1377).
5. Umowa Rezerwacyjna została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

**SPRZEDAJĄCY:**

**KUPUJĄCY:**