

**UMOWA NR [] DOTYCZĄCA REZERWACJI
LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM**

W INWESTYCJI „LAZUROWA” PRZY UL. LAZUROWEJ W WARSZAWIE
zawarta w Warszawie, w dniu [], pomiędzy:

[imię i nazwisko], zamieszkały, [], legitymujący się [], PESEL [], imiona rodziców: [], stan cywilny: [], zwanym / zwaną dalej „Rezerwującym”

a

Lazurowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kacpra Karlińskiego 4 lok. 175, 01- 262 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001001281, NIP: 5273027532, reprezentowaną przez [] – pełnomocnika, zwaną dalej „Spółką”

Rezerwujący oraz Spółka zwani są dalej łącznie „Stronami” lub każda osobno „Stroną”.

Zważywszy, że:

- A) Spółka jest właścicielem nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Lazurowej, składających się z następujących działek: (i) o numerach ewidencyjnych 20/2 i 20/23 z obrębu 6-13-05, objętej księgą wieczystą o numerze WA1M/00222701/0 oraz (ii) o numerze ewidencyjnym 20/20 z obrębu 6-13-05, objętej księgą wieczystą o numerze WA1M/00453637/8 („Nieruchomości”);
- B) na Nieruchomościach, Spółka zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, naziemnymi miejscami postojowymi i wewnętrznym układem drogowym wraz z drogą pożarową, zbiornikami retencyjnymi na wody opadowe oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na podstawie pozwolenia na budowę, wydanego w dniu 17 listopada 2023 r. nr 171/2023, przeniesionego na Spółkę ostateczną decyzją z dnia 29 stycznia 2024 r. nr 9/BEM/PB/2024/P;
- C) umowa rezerwacyjna, uregulowana przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, może dotyczyć wyłącznie lokalu mieszkalnego („Ustawa”);

Strony postanowiły zawrzeć umowę rezerwacyjną w rozumieniu art. 29 Ustawy oraz podpisać zgłoszenie rezerwacyjne, o następującej treści:

CZEŚĆ I
UMOWA REZERWACYJNA

§ 1. Przedmiot Umowy Rezerwacyjnej

Spółka zobowiązuje się do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży, tj. do dnia wskazanego w § 6 ust. 1 poniżej, lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 Umowy („Lokal”), a Rezerwujący zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Spółki opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 3 Umowy („Oplata Rezerwacyjna”).

§ 2. Lokal

1. Przedmiotem czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży, o którym mowa w § 1, jest Lokal o numerze tymczasowym [], klatka [], na [] piętrze, o powierzchni projektowanej [] m² wraz z wyłącznym prawem do korzystania z przylegającego do tego lokalu **balkonu / tarasu / ogródka** o powierzchni projektowanej [] m². Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, że w dokumentacji projektowej, Lokal oznaczony był numerem [].
2. Miejsce położenia Lokalu oznaczone jest na **Załączniku nr 1** do Umowy.
3. Wykonując zobowiązanie z art. 30 ust. 2 pkt 2) Ustawy, Spółka podaje, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy, łączna cena sprzedaży przedmiotu czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży wynosi [] zł (słownie: [] złotych) brutto (w tym 8% VAT). Ww. cena obejmuje **cenę Lokalu z balkonem / tarasem / ogródkiem** oraz udziału we własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku niepozostających do wyłącznego użytku kupujących poszczególne lokale na terenie Nieruchomości.

§ 3. Oplata Rezerwacyjna

1. Rezerwujący wpłaci na rzecz Spółki przelewem Oplatę Rezerwacyjną w wysokości 1% (jeden procent) ceny wskazanej w § 2 ust. 3, tj. **kwotę [] zł** (słownie: []) w terminie 5 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, na rachunek bankowy prowadzony w [] z siedzibą w [] o numerze [] z zastrzeżeniem, że brak dokonania takiej wpłaty w powyższym terminie spowoduje wygaśnięcie niniejszej Umowy, z końcem ostatniego dnia terminu na zapłatę.
2. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu:
 - (i) Oplata Rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia praw wynikających z tej umowy;
 - (ii) Spółka przekaże Oplatę Rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego nie później, niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.

3. Opłata Rezerwacyjna jest niezwłocznie zwracana Rezerwującemu w przypadku, gdy:
- (i) Rezerwujący ubiegający się o kredyt hipoteczny w celu sfinansowania nabycia Lokalu, nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w art. 31 zdanie drugie ustawy, w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
 - (ii) Spółka nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w § 1 Umowy, w szczególności przez zawarcie umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu z innym zainteresowanym;
 - (iii) Spółka dokonała zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 (i) powyżej, Rezerwujący przedstawi Spółce, na dowód okoliczności tam wskazanych, stosowny dokument wystawiony przez bank. Obowiązek przedstawienia tego dokumentu nie dotyczy sytuacji, gdy Rezerwujący ubiegał się o kredyt hipoteczny, korzystając z usług pośrednika finansowego wskazanego przez Spółkę, tj. Finamax Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt (ii) powyżej, Opłata Rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.

§ 4.

Prospekt informacyjny

1. Rezerwujący oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy, otrzymał na trwałym nośniku, tj. w formie załącznika do wiadomości e-mail wysłanej na adres: [] prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który stanowi integralną część Umowy Rezerwacyjnej.
2. Rezerwujący wyraża zgodę, by ewentualne zmiany prospektu informacyjnego lub jego załączników były mu doręczane w sposób wskazany w ust. 1 powyżej.

CZEŚĆ II

ZGŁOSZENIE REZERWACYJNE

§ 5.

1. Na podstawie niniejszego Zgłoszenia Rezerwacyjnego, Rezerwujący oświadcza, że nabędzie od Spółki udział [] w prawie współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażowego) w celu wyłącznego korzystania z **miejsca postojowego podziemnego** oznaczonego numerem tymczasowym [], usytuowanego na [] kondygnacji

(obejmującego również prawo korzystania z podłączenia służącego ładowaniu pojazdów elektrycznych) oraz z **boksu garażowego** oznaczonego numerem tymczasowym [], usytuowanego na [] kondygnacji o powierzchni projektowanej [] oraz, że zawrze w tym celu ze Spółką stosowną umowę zobowiązującą. Przedmiot nabycia jest pokazany na planie, który stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

2. Spółka podaje, że na dzień podpisania niniejszego Zgłoszenia Rezerwacyjnego, cena sprzedaży udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego, z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z opisanego wyżej miejsca postojowego podziemnego, wynosi [] zł (słownie: [] złotych) brutto (w tym 23% VAT), a cena sprzedaży udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego, z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z opisanego wyżej boksu garażowego, wynosi [] zł (słownie: [] złotych) brutto (w tym 23% VAT).

CZEŚĆ III **POSTANOWIENIA WSPÓLNE**

§ 6.

Czas obowiązywania Umowy

1. Niniejsza Umowa wygasa (w całości), jeśli w terminie 2 miesięcy od dnia jej zawarcia, Strony nie zawrą umowy deweloperskiej obejmującej Lokal oraz umowy zobowiązującej dotyczącej przedmiotu sprzedaży opisanego w Zgłoszeniu Rezerwacyjnym. Umowy te będą objęte jednym aktem notarialnym.
2. Z zastrzeżeniem wyraźnie odmiennych postanowień Umowy, Opłata Rezerwacyjna nie podlega zwrotowi na rzecz Rezerwującego w przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, nie dojdzie do zawarcia umów tam wskazanych, chyba że doszło do tego z przyczyn leżących po stronie Spółki.
3. Ponadto, Umowa wygasa (w całości) w każdym z poniższych przypadków:
 - (i) w razie zawarcia przez Rezerwującego ze Spółką umów, o których mowa w ust. 1 powyżej, przed upływem terminu wskazanego w tym postanowieniu – z chwilą zawarcia tych umów;
 - (ii) w razie zwrotu Rezerwującemu Opłaty Rezerwacyjnej na podstawie § 3 ust. 3 – z chwilą takiego zwrotu;
 - (iii) w przypadku określonym w § 3 ust. 1.

§ 7.

Postanowienia końcowe

1. Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, że cena przedmiotów Umowy Rezerwacyjnej oraz Zgłoszenia Rezerwacyjnego, może ulec zmianie, w szczególności w przypadku

zmiany stawki podatku VAT, jak i w przypadku, gdy powierzchnia ostateczna tych przedmiotów będzie się różnić od powierzchni projektowanej.

2. W przypadku zaistnienia podstaw do zwrotu na rzecz Rezerwującego Opłaty Rezerwacyjnej, jest ona zwracana na rachunek bankowy, z którego została uiszczona.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Rezerwujący

Spółka

Załączniki:

1. plan i usytuowanie Lokalu,
2. rzut lokalu niemieszkalnego (garażu) z zaznaczonym **miejscem postojowym / boksem garażowym**,
3. plan zagospodarowania nieruchomości,
4. obowiązki informacyjne RODO.