

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

UMOWA REZERWACYJNA

nr ANM VII/REZ/LM __/2024

zawarta dnia 22 kwietnia 2024 roku w Warszawie pomiędzy:

Marysin APM spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-716 Warszawa, ulica Bartycka 85 lok. U1), NIP: 5213752459, REGON: 365679948, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000642764, zwaną dalej „**Deweloperem**”, reprezentowaną przez pełnomocnika – **Roberta Wróbla** na podstawie pełnomocnictwa z dnia ____ roku

a

Imię i Nazwisko,

zamieszkały: **ul. Marszałkowska 00; 00-000 Warszawa,**

Numer PESEL: **0000000000,**

Imię i Nazwisko,

zamieszkały: **ul. Marszałkowska 00; 00-000 Warszawa,**

Numer PESEL: **0000000000,**

Zwani dalej „**Rezerwującym**”;

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

Niniejsza umowa zwana będzie dalej „**Umową**”. Umowa stanowi umowę rezerwacyjną w rozumieniu art. 29 i n. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), zwanej dalej „**Ustawą**”.

§ 1.

1. Deweloper oświadcza, że:

- jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Wawer, przy ul. Bluszczowej 14, stanowiącej działkę gruntu o numerze ew. 88 z obrębu 3-07-15, o powierzchni 1335 m² oraz nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy Wawer, przy ul. Bluszczowej, stanowiącej działkę gruntu o numerze ew. 48/20 z obrębu 3-07-15, o powierzchni 9 m², dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00004522/2 (zwanymi dalej „**Nieruchomością 1**”),
- jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy Wawer, stanowiącej działkę gruntu o numerze ew. 55 z obrębu 3-07-15 o powierzchni 397 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00476457/4 (zwaną dalej „**Nieruchomością 2**”).

Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane będą dalej łącznie „**Nieruchomościami**”,

na których zostanie zrealizowana inwestycja opisana w ust. 4 poniżej.

Rezerwujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości wynikającym z wymienionych ksiąg wieczystych.

- Deweloper oświadcza, że ostateczną w administracyjnym toku instancji oraz niezaskarżoną decyzją nr 350/2021 z dnia 12 października 2021 roku Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ewidencyjnych 88 i 55 z obrębu 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w Warszawie, dzielnicy Wawer, tj. dla Nieruchomości. Ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzją nr

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__.__.2024	__	Strona 1 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

261/WZ/2022 z dnia 27 lipca 2022 roku Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przeniósł decyzję nr 350/2021 z dnia 21 października 2021 roku na rzecz Dewelopera.

3. Deweloper oświadcza, że uzyskał ostateczną w administracyjnym toku instancji i niezaskarżoną decyzję nr 263/PBR/2023 wydaną w dniu 2 sierpnia 2023 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ewidencyjnych 55 i 88 z obrębu 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w Warszawie, dzielnicy Wawer, tj. na Nieruchomościach („**Decyzja PnB**”).
4. Na podstawie Decyzji PnB Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomościach inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (zwanego dalej „**Budynkiem**”) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji (zwaną dalej „**Inwestycją**”), przy czym Inwestycja zrealizowana zostanie na działkach ewidencyjnych 55 i 88, natomiast działka 48/20 (stanowiąca pozostałą część Nieruchomości 1) stanowić będzie niezabudowaną część nieruchomości wspólnej.
5. W Budynku znajdować się będzie 41 lokali mieszkalnych, komórki lokatorskie i garaż, w którym znajdować się będą miejsca postojowe, a w szczególności wybrane przez Rezerwującego z oferty sprzedaży:
 - a) Lokal Mieszkalny, zlokalizowany na piętrze **0** oznaczony numerem __ o powierzchni użytkowej __ m², zwany dalej „**Lokalem**”, którego rzut stanowi Załącznik nr 1 do Umowy,
 - b) Balkon znajdujący się przy Lokalu o powierzchni __ m²,
 - c) Miejsce Postojowe oznaczone nr __ znajdujące się w garażu wielostanowiskowym na poziomie **(-1)** Budynku, zwane dalej „**Miejscem Postojowym**”; rzut obrazujący położenie Miejsca Postojowego stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

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

6. Przedmiot rezerwacji nie stanowi przedmiotu innej umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej w rozumieniu Ustawy („**Umowa Deweloperska**”), ani też umowy zobowiązującej do zawarcia takich umów.
7. Rezerwujący oświadcza, że doręczono mu przed dniem podpisania niniejszej Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku, a także, iż zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: (i) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, (ii) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera, (iii) pozwoleniem na budowę dla Inwestycji, opisanym w § 1 ust. 3 Umowy, (iv) sprawozdaniem finansowym spółki dominującej za dwa ostatnie lata, (v) projektem budowlanym, w lokalu Dewelopera – adres: ul. Bartycka 85 lok. U1, 00-716 Warszawa w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, w godzinach 9:00-17:00, zgodnie z Ustawą.

§ 2.

Deweloper oświadcza, że łączna cena brutto Przedmiotu rezerwacji (zwana dalej „**Ceną**”) wynosi zł (słownie: złotych) i składa się z następujących elementów:

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__.__.2024	__	Strona 2 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

1. Cena Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

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

2. Cena prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego nr ___ w garażu Budynku:

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

RAZEM: 0,00 zł

§ 3.

- Rezerwujący oświadcza, że zapoznał się z okazanym mu projektem zagospodarowania Nieruchomości, rzutem Lokalu oraz rzutem Miejsca Postojowego.
- Deweloper na wniosek Rezerwującego dokonuje niniejszym rezerwacji Przedmiotu rezerwacji na rzecz Rezerwującego, to jest zobowiązuje się do czasowego wyłączenia Przedmiotu rezerwacji z oferty sprzedaży, na warunkach i w terminach wynikających z niniejszej Umowy.
- W związku z rezerwacją Przedmiotu rezerwacji, Rezerwujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera opłaty rezerwacyjnej w wysokości i terminie określonych w § 5 ust. 1 Umowy.
- Deweloper oświadcza, że w trakcie trwania Umowy będzie informował Rezerwującego o zmianach wprowadzonych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie, wskazując czego dotyczy dana zmiana (przy czym obowiązek ten nie obejmuje informowania Rezerwującego o zmianach w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości związanych z ujawnianiem roszczeń wynikających z umów deweloperskich zawartych z Deweloperem przez osoby trzecie oraz roszczeń o ustanowienie hipoteki przez takie osoby na rzecz banków finansujących nabycie przez nie lokali mieszkalnych w Budynku).
- Rezerwujący oświadcza, że posiada środki pieniężne na nabycie Przedmiotu rezerwacji lub zamierza pozyskać je w części z kredytu bankowego.
- Odpowiedzialność Rezerwującego z tytułu jakichkolwiek zobowiązań wobec Dewelopera jest solidarna.

§ 4.

- Deweloper zobowiązuje się utrzymać rezerwację Przedmiotu rezerwacji na rzecz Rezerwującego do dnia **30 września 2024 roku**, co oznacza, że Deweloper zobowiązuje się do tego czasu wyłączyć z oferty sprzedaży Przedmiot rezerwacji i nie zawierać umów rezerwacyjnych, deweloperskich, umów zobowiązujących lub jakichkolwiek innych umów tego rodzaju, których przedmiotem byłoby rozporządzenie lub zobowiązanie do rozporządzenia Przedmiotem rezerwacji na rzecz jakichkolwiek innych osób.
- Jeżeli pomiędzy Rezerwującym i Deweloperem nie zostanie zawarta w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej Umowa Deweloperska, wówczas Deweloper będzie uprawniony do swobodnego rozporządzania Przedmiotem rezerwacji, a Rezerwującemu nie będą przysługiwać wobec Dewelopera żadne roszczenia w stosunku do Przedmiotu rezerwacji.

§ 5.

- Rezerwujący zobowiązuje się do zapłaty opłaty rezerwacyjnej w wysokości **4.000,00 zł (cztery tysiące złotych 00/100 groszy)** („Oplata rezerwacyjna”) na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Dewelopera o numerze: **74 1090 1056 0000 0001 4452 1826** w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
- W przypadku niedokonania przez Rezerwującego wpłaty Oplaty 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.

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__._.2024	__	Strona 3 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

3. W przypadku zawarcia przez Strony Umowy Deweloperskiej – Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny brutto nabycia praw wynikających z Umowy Deweloperskiej i przekazana na wskazany w Umowie Deweloperskiej mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Inwestycji, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia tejże umowy.
4. Opłata rezerwacyjna zostanie niezwłocznie zwrócona Rezerwującemu w następujących przypadkach:
 - a) w przypadku nieuzyskania przez Rezerwującego 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2245, ze zm.),
 - b) w przypadku niewykonania przez Dewelopera zobowiązania wynikającego z § 3 ust. 2 Umowy,
 - c) w przypadku dokonania przez Dewelopera zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego, to jest z naruszeniem § 3 ust. 4 Umowy.
5. W przypadku niezawarcia przez Strony Umowy Deweloperskiej pomimo wykonania przez Dewelopera zobowiązania wynikającego z § 3 ust. 2 Umowy i pomimo uzyskania przez Rezerwującego pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w ust. 4 lit. a) powyżej, Deweloper uprawniony będzie do zachowania Opłaty rezerwacyjnej po wygaśnięciu niniejszej Umowy.
6. W przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron na podstawie § 7 ust. 1 Umowy Opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona Rezerwującemu w uzgodnionej przez Strony wysokości na wskazany w ust. 7 poniżej rachunek bankowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron.
7. Dla celów wynikających z niniejszej Umowy, Rezerwujący podaje następujący numer rachunku bankowego: .
8. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 4 pkt b) opłata rezerwacyjna zwracana jest Rezerwującemu w podwójnej wysokości.

§ 6.

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 2023 r., poz. 120).
2. Dane osobowe Rezerwującego są lub mogą być przekazywane następującym odbiorcom/kategoriom odbiorców:
 - a) podmiotom przetwarzającym (w tym podmiotom współpracującym z Deweloperem przy realizacji Inwestycji), w tym w szczególności: podmiotowi świadczącemu usługi księgowo, podmiotowi świadczącemu usługi IT, podmiotowi, któremu Deweloper zlecił zarządzanie Inwestycją;
 - b) notariuszowi w celu zawarcia Umowy Deweloperskiej,

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__.__.2024	__	Strona 4 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

- c) dostawcom usług prawnych i doradczych oraz wspierających Dewelopera w dochodzeniu należnych roszczeń,
- d) organom władzy publicznej, w tym w szczególności urzędowi skarbowym.
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 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym doszło do likwidacji Dewelopera.
4. Rezerwującemu przysługuje prawo wglądu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, usunięcia, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (w przypadkach gdy administrator przetwarza dane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia, to jest uzasadniony interes administratora), 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. W oparciu o dane osobowe nie będą podejmowane żadne zautomatyzowane decyzje, w tym dane nie będą podlegały profilowaniu.
8. Wszelkie kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować mailowo na adres: rodo@apm-development.pl z dopiskiem „Dane osobowe”.

§ 7.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do 30 września 2024 r., co nie wyklucza wcześniejszego jej rozwiązania za porozumieniem Stron.
2. 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.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. Załączniki do Umowy stanowiące jej integralną część:
- Załącznik nr 1 – Rzut Lokalu;
- Załącznik nr 2 – Rzut Miejsca Postojowego;
- Załącznik nr 3 – Plan sytuacyjny Nieruchomości.
5. Niniejsza Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

REZERWUJĄCY

DEWELOPER

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__.__.2024	__	Strona 5 z 8

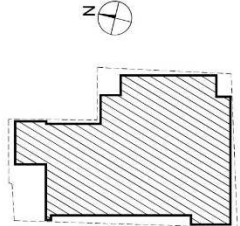
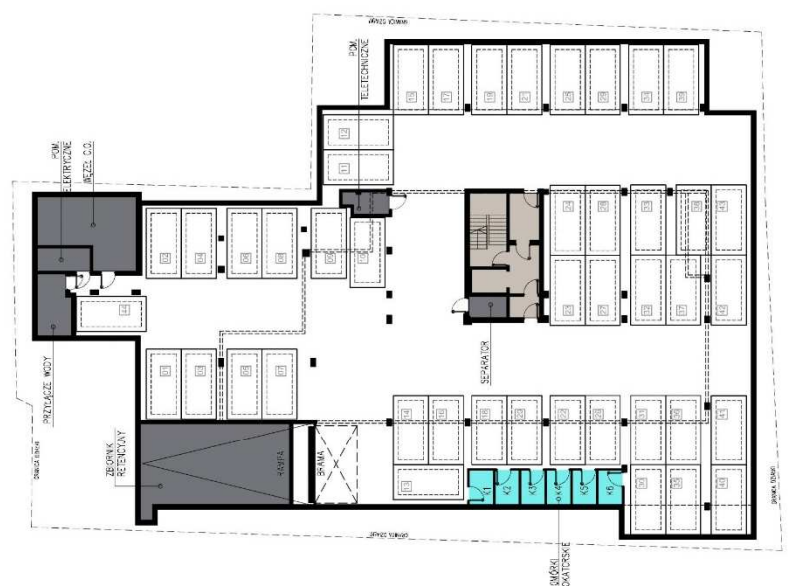

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

Załącznik nr 1 – Rzut Lokalu

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__._.2024	__	Strona 6 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

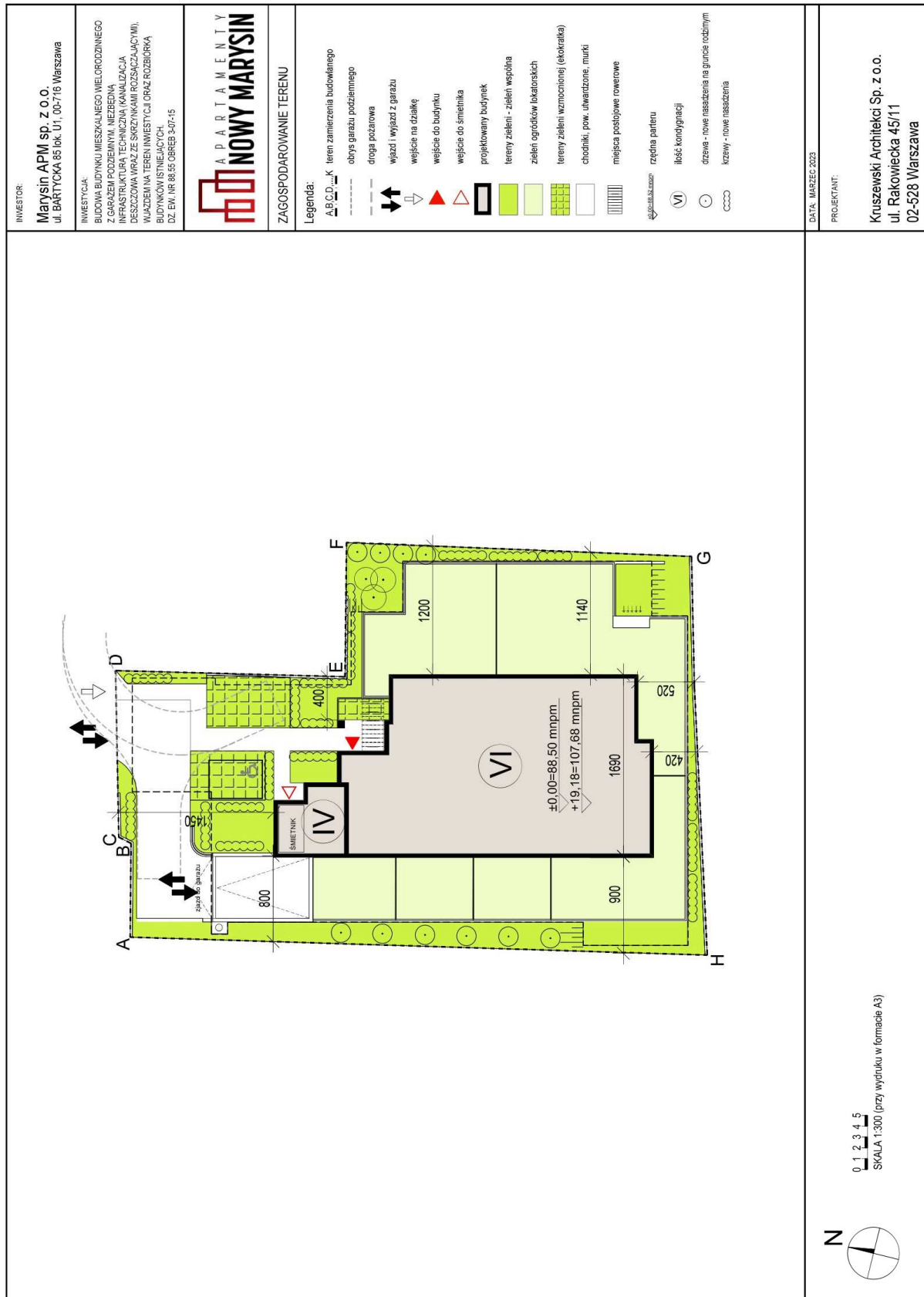
Załącznik nr 2 – Rzut Miejsca Postojowego

<p>INWESTOR: Marysin APM sp. z o.o. ul. BARTYCKA 85 lok. U1, 00-716 Warszawa</p>	<p>INWESTYCJA: BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAZEM PODZIEMNYM, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (KANALIZACJA, DESzczOZNA WRAZ ZE SIŁCZNIAMI PRZECIŻYWIENIA), WYKONANIE TERENU INWESTYCJI ORAZ ROZBIÓRKA BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH. DZ. EW. NR 88/55 OBRĘB 5-01/15</p>	<p>APARTAMENTY NOWY MARYSIN</p>	<p>PIĘTRO: -1</p> <p>KOMUNIKACJA</p> <p>POMIESZCZENIA OBSŁUGUJĄCE</p> <p>KOMÓRKI LOKATORSKIE</p>	<p>SCHEMAT SYTUACYJNY</p> 	<p>DATA: MARZEC 2023</p> <p>PROJEKTANT: Kruszewski Architekti Sp. z o.o. ul. Rakowiecka 45/11 02-528 Warszawa</p>
				<p>KOMÓRKI LOKATORSKIE:</p> <p>K1 – 4,24m²</p> <p>K2 – 4,24m²</p> <p>K3 – 4,24m²</p> <p>K4 – 4,24m²</p> <p>K5 – 4,24m²</p> <p>K6 – 4,27m²</p> <p>0,1 2,3 4,5 SKALA 1:300 (przy wydruku w formacie A3)</p> 	

Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	__ . __ .2024	__	Strona 7 z 8

Projekt:	Umowa - wzór:	z dnia:
Apartamenty Nowy Marysin etap VII	ANM/VII/REZ 2024	22.04.2024

Załącznik nr 3 – Plan sytuacyjny Nieruchomości



Rezerwujący:	Nr umowy:	Data umowy:	Lokal nr:	Strona:
Janina i Jan Kowalscy	ANM VII/REZ/LM __/2024	___.2024	__	Strona 8 z 8