

**UMOWA REZERWACYJNA
ORAZ PRZYRZECZENIA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ**

.../.../.../....

zawarta w **Warszawie** w dniu [...] r., pomiędzy:

1. Spółką pod firmą **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie**, Al. Jana Pawła II, nr 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. stoł. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000794016, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 5252795823, REGON: 383668758, reprezentowaną przez:

a) [...] - Pełnomocnika;
zwaną dalej „**Deweloperem**” lub równoważnie „**Spółką**”,

a

2. **Panią/Panem [...]**, córka/syn: [...], PESEL: [...], zamieszkała/ym: [...], ul. [...], numer [...], legitymująca/ym się dowodem osobistym serii [...] o numerze [...], data ważności [...], występująca/ym przy zawarciu niniejszej Umowy osobiście, zwaną/ym dalej „**Rezerwującym**”,

zwanymi w zależności od kontekstu łącznie dalej „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”, o treści następującej:

§ 1.

1. Deweloper oświadcza, że:

- a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności może w sposób ważny i skuteczny zawrzeć i wykonać niniejszą Umowę, a w szczególności zawrzeć w jej wykonaniu Umowę Przedwstępną, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy,
- b) na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 30 czerwca 2020 r., Repertorium A nr 5246/2020, jest właścicielem zlokalizowanej w miejscowości Zakopane przy ul. Oswalda Balzera 1, 34-500 Zakopane nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00016163/3 składającej się z działki o numerze ewidencyjnym, 124 obręb 144 o powierzchni 4.623,00 m² (dalej **Nieruchomość**).
- c) na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 4 marca 2021, Repertorium A nr 1313 /2021, jest właścicielem zlokalizowanej w miejscowości Zakopane przy ul. Droga do Olczy,34-500 Zakopane nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00039131/7 składającej się z działki o nr 80/8 obręb 144 o powierzchni 212,00 m², która zostanie przyłączona do istniejącej, wskazanej w lit. b) powyżej, księgi wieczystej,
- d) na opisanej w lit. b) i c) Nieruchomości zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie pn. „**HOTEL IMPERIAL ZAKOPANE**” obejmujące modernizację istniejącego budynku internatu sportowego „Imperial” (budynek nr 1) oraz dobudowanie (na wspólnym fundamencie) nowej części budynku hotelowego (budynek nr 2 i nr 3) wraz z kompleksową infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, które obejmowało będzie wybudowanie lub / i przygotowanie do sprzedaży między innymi **141** lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 4 248,68 m² oraz około **120**

miejsc parkingowych, usytuowanych w wielostanowiskowym parkingu podziemnym („Inwestycja”);

- e) zgodnie z projektem zamierza wybudować lokal usługowy oznaczony jako **Apartament nr [...]** (oznaczenie projektowe – [...]) o projektowej powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m², składający się z [...] o planowanej powierzchni [...] m², [...] o planowanej powierzchni [...] m², [...] o planowanej powierzchni [...] m², mający być usytuowany na [...] piętrze w budynku oznaczonym numerem [...] (rzut sytuacyjny z uwidocznionym lokalem stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy) (dalej: „Lokal”) oraz wielostanowiskowy parking podziemny (dalej: „Garaż”), będący lokalem niemieszkalnym, w którym Rezerwującemu przysługiwać będzie udział związany z wyłącznym użytkowaniem miejsca postojowego/miejsc postojowych o numerze/o numerach [...] (rzut Garażu stanowi **Załącznik nr 2**).
 - f) do czasu oddania Lokalu wraz z wyposażeniem oraz miejscem parkingowym w dzierżawę (o czym mowa w § 3 ust. 2 Umowy), każdy właściciel uprawniony będzie do wyłącznego korzystania z części wspólnej budynku, którą stanowi przylegający do Lokalu balkon/taras o powierzchni [...]m².
2. Rezerwujący oświadcza, iż nie pozostaje w związku małżeńskim / pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, tj. ustrój niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu / pozostają w związku z małżeńskim, w którym obowiązuje rozdzielność majątkowa ustanowiona na podstawie _____ *.
 3. Strony ustalają, że **cena Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami i udziałem w gruncie** wynosi [...] zł ([...]i 00/100 złotych) netto + VAT, to jest [...]zł ([...] i 00/100 złotych) brutto.
 4. Strony ustalają, że **cena wyposażenia** wynosi [...]zł ([...] i 00/100 złotych) netto + VAT, to jest [...]zł [...]i 00/100 złotych) brutto.
 5. Strony ustalają, że cena za udział w lokalu niemieszkalnym - Garażu i związane nim **prawo do korzystania z miejsca postojowego o numerze [...]**, usytuowanego na terenie nieruchomości, o którym mowa w ust. 2 lit. e), wynosi [...] zł ([...] i 00/100 złotych) netto + VAT, to jest [...] zł ([...] i 00/100 złotych) brutto.
 6. Strony oświadczają, że całkowita cena za Przedmioty Umowy, o których mowa w ust. 3 - 5 powyżej, wynosi [...] zł ([...] i 00/100 złotych) **netto** + VAT, to jest [...] zł ([...] i 00/100 złotych) **brutto**.
 7. W przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie obowiązywania Umowy Rezerwacyjnej, Rezerwującemu przysługują prawo do odstąpienia od Umowy Rezerwacyjnej na zasadach szczegółowo określonych w § 4 ust. 3 poniżej.

§ 2.

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wniesienia opłaty, tytułem kaucji, w wysokości **10%** (słownie: dziesięć procent) ceny Lokalu z wyposażeniem oraz prawem do korzystania z miejsca postojowego brutto to jest [...] (dalej: „**Opłata Rezerwacyjna**”), w terminie do dnia [...] r.
2. Wpłaty należy dokonać w terminie określonym w ust. 1 bezpośrednio na rachunek bankowy Dewelopera, prowadzony w banku **PKO S.A o nr: 80 1240 1053 1111 0010 9088 9933**.
3. Deweloper dopuszcza trzydniowe opóźnienie w terminie zapłaty Opłaty Rezerwacyjnej określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu pod warunkiem zawiadomienia na piśmie Dewelopera przez Rezerwującego o fakcie opóźnienia w dokonaniu płatności najpóźniej w ostatnim dniu wymagalności zapłaty Opłaty Rezerwacyjnej, wysłanego na adres podany w komparycji Umowy.
4. Za dzień dokonania zapłaty Opłaty Rezerwacyjnej przez Rezerwującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Dewelopera.

5. Opłata Rezerwacyjna podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży na zasadach określonych w Umowie Przedwstępnej, o której mowa w § 3 ust. 1.

§ 3.

1. Strony zobowiązują się, do zawarcia Umowy Przedwstępnej sprzedaży Lokalu (dalej: „**Umowa Przedwstępna**”), w terminie do dnia **31.05.2022 r.** pod warunkiem uzyskania przez Dewelopera ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji.
2. Przy zawieraniu Umowy Przedwstępnej zostanie jednocześnie zawarta Umowa Dzierżawy Lokalu wraz z Wyposażeniem oraz prawem do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu balkonu oraz z miejsca postojowego (dalej: „**Umowa Dzierżawy**”).

§ 4.

1. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego wpłaty z tytułu Opłaty Rezerwacyjnej w wysokości i terminie określonym w § 2 ust. 1, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 Umowy.
2. W przypadku, gdy Rezerwujący nie dokona wpłaty zgodnie z warunkami Umowy, niniejsza Umowa wygasa.
3. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia drugiej Stronie. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą jego doręczenia drugiej Stronie lub zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 2, przy czym:
 - a) Deweloper może odstąpić od Umowy w terminie do planowanego dnia zawarcia Umowy Przedwstępnej w przypadku braku możliwości zrealizowania inwestycji z przyczyn niezależnych od Dewelopera, w tym z powodu nie uzyskania w terminie, wskazanym w § 3 ust. 1, ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji.
 - b) Rezerwujący może odstąpić od Umowy w terminie do planowanego dnia zawarcia Umowy Przedwstępnej w przypadkach: (i) uzyskania od Dewelopera informacji o niemożliwości zrealizowania inwestycji, w ramach której powstać ma Lokal, w tym z powodu nie uzyskania w terminie, wskazanym w § 3 ust. 1, ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji (ii) wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT).

Rezerwujący ma wówczas prawo do otrzymania Opłaty Rezerwacyjnej, bez żadnych dodatkowych roszczeń.

4. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Opłata Rezerwacyjna zostanie zwrócona Rezerwującemu w wysokości nominalnej.
5. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Rezerwującego lub Dewelopera, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 3, Deweloper zwróci na wskazany przez Rezerwującego rachunek bankowy Opłatę Rezerwacyjną w terminie 30 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu. Rezerwujący zobowiązany jest wskazać numer rachunku bankowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej.
6. Za dzień zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej, uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Rezerwującego.

§ 5.

1. Dane osobowe Rezerwującego będą przetwarzane w związku z wykonaniem umowy łączącej Rezerwującego i Dewelopera.
2. Dane przetwarzane są w związku z wykonaniem umowy, której stroną jest Rezerwujący (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w

sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) oraz realizacji przez Dewelopera obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO).

3. Dane osobowe Rezerwującego będą przechowywane przez okres wykonania umowy, a po jej zakończeniu będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa (m. in. prawa podatkowego).
4. Rezerwujący ma prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, żądania ich sprostowania, żądania ich usunięcia, żądania ograniczenia ich przetwarzania oraz przeniesienia danych. Wnioski w zakresie wskazanym w zdaniu poprzednim powinny być kierowane na adres lub adres e-mail Dewelopera.
5. Rezerwującemu przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego dla ochrony danych osobowych.
6. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, aczkolwiek konieczne do zawarcia umowy.

§ 6.

1. Wszelkie zawiadomienia oraz oświadczenia Stron w związku z niniejszą Umową będą składane w formie pisemnej i doręczane przez jedną Stronę drugiej do rąk własnych lub listem poleconym wysłanym za pośrednictwem Poczty Polskiej. Oświadczenia kierowane będą na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy.
2. List polecony wysłany za pośrednictwem Poczty Polskiej, z oświadczeniem woli lub zawiadomieniem, w razie braku odbioru tego pisma przez adresata (pomimo dwukrotnej awizacji), Strony uznają za doręczone z upływem ostatniego dnia, w którym możliwy był odbiór tego pisma przez adresata z właściwej placówki pocztowej.
3. Niezależnie od powyższego Deweloper dołoży wszelkich starań, aby Rezerwujący mógł zapoznać się z treścią przesyłki drogą poczty elektronicznej (na wskazany w komparycji adres e-mail).
4. Strony będą się każdorazowo powiadamiać o zmianie swojego adresu, pod rygorem uznania w każdym przypadku korespondencji wysłanej pod dotychczas znany adres Strony za skutecznie doręczoną.
5. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych zapisów niniejszej Umowy nie czyni nieważną lub bezskuteczną pozostałej jej części.
6. Rezerwujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na spółkę celową, powołaną przez Dewelopera w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (Inwestycji). O zawarciu umowy cesji, o której mowa wyżej, Rezerwujący zostanie niezwłocznie powiadomiony. Jednocześnie Rezerwujący wyraża zgodę na przeniesienie Opłaty Rezerwacyjnej z rachunku, o którym mowa w § 2 ust. 2, na specjalnie utworzony rachunek spółki celowej – po spełnieniu określonych w niniejszej Umowie warunków.
7. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej lub pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
8. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa.
9. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
10. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
 - a) Załącznik nr 1 - rzut sytuacyjny piętra, z uwidocznionym lokalem,
 - b) Załącznik nr 2 - rzut Garażu z oznaczeniem miejsca postojowego,
 - c) Załącznik nr 3 - standard lokalu wraz z wyposażeniem,

- d) Załącznik nr 4 - pełnomocnictwo / kopia pełnomocnictwa,
- e) Załącznik nr 5 - KRS Dewelopera / Rezerwującego,

Podpisy Stron:

W imieniu Dewelopera:

[podpis Dewelopera]

W imieniu Rezerwującego:

[podpis Rezerwującego]