

**Umowa rezerwacyjna nr ... (IDM)...**

zawarta w Tychach w dniu ..... roku pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Lokum”** z siedzibą w Tychach przy ul. Bohaterów Warszawy 14, 43-100 Tychy, posiadającą numer NIP: 6460327450 oraz REGON: 001031391, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000152718, reprezentowaną przez:

Ewę Marię Kmieciak – Prezesa Zarządu,  
- zwaną dalej „**Spółdzielnią**”

**a**

Panem/Panią

Adres zamieszkania: .....

Legitymującym/-ą się dowodem osobistym nr .....

PESEL: .....

numer telefonu: .....

adres email: .....

- zwanym\-ą w dalszej części Umowy „**Rezerwującym**”

o następującej treści:

**§ 1**

1. Spółdzielnia oświadcza, że na mocy zawartej z obecnym właścicielem, tj. STABILIO DOMY Spółka z o.o. Spółką komandytową w Tychach (KRS 0000511250) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży przysługuje jej roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w Tychach przy ulicy Harcerskiej, obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 3237/24, obręb 247701\_1.0001, o powierzchni 0,3039 ha, oznaczoną symbolem Ba – tereny przemysłowe, dla której Sąd Rejonowy w Tychach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1T/00080851/4. Zgodnie z ww. przedwstępną warunkową umową sprzedaży nabycie przez Spółdzielnię nieruchomości opisanych w niniejszym ustępie ma nastąpić na zasadach i po spełnieniu warunków w niej opisanych, tj.:
  - 1) zawarciu przez strony umowy o roboty budowlane dotyczące realizacji inwestycji na powyższej nieruchomości zgodnie z pozwoleniem na budowę, oraz
  - 2) uzyskaniu przez Spółdzielnię środków na finansowanie realizacji inwestycji oraz podpisaniu 100% umów z nabywcami i zebraniu od nich 100% wymaganych wkładów, oraz
  - 3) uzyskaniu przez Spółdzielnię zgody Rady Nadzorczej na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
2. Spółdzielnia oświadcza, iż na wyżej opisanej w § 1 ust. 1 nieruchomości gruntowej zamierza zrealizować zadanie inwestycyjne, polegające wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w tym m.in. lokalu, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego, będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Zakres rzeczowy zadania inwestycyjnego określa dokumentacja projektowa sporządzona dla przedmiotowej inwestycji, zatwierdzona decyzją nr 46/2023 o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta Tychy w dniu 27.02.2023 r. pod numerem GWB.6740.1.208.2022.AF na rzecz obecnego właściciela nieruchomości.
4. Spółdzielnia oświadcza, że na mocy przedwstępnej warunkowej umowy zawartej w dniu 23 sierpnia 2023 r. z obecnym właścicielem, wymienionym w ust. 1, przysługuje jej roszczenie o przeniesienie całości majątkowych praw autorskich i praw zależnych do dokumentacji projektowej dotyczącej inwestycji, pod warunkiem nabycia przez Spółdzielnię własności nieruchomości, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa w ust.1, oraz zapłaty przez Spółdzielnię ceny jej

nabycia. Jednocześnie zgodnie z ww. umową obecny właściciel nieruchomości zobowiązał się do wyrażenia zgody na przeniesienie na Spółdzielnię ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, a także wszystkich uzyskanych zgód, zezwoleń i uzgodnień powiązanych z realizacją inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę.

## § 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest rezerwacja przez Rezerwującego lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym ....., którego powierzchnia ustalona na podstawie dokumentacji projektowej wynosi ..... m<sup>2</sup>, położonego na parterze/..... piętrze budynku mieszkalnego w klatce ..... (zwanego dalej „Lokalem”), w ramach zadania inwestycyjnego, o którym mowa w §1 ust. 2. Do Lokalu przynależeć będzie pomieszczenie lokatorskie o nr budowlanym ....., o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, położone na poziomie ..... budynku (zwane dalej „Komórką lokatorską”), które zostanie przyznane Rezerwującemu do korzystania z wyłączeniem innych osób. Nadto, do Lokalu przynależeć będzie także miejsce postojowe nr ....., zlokalizowane w garażu podziemnym w budynku (zwane w umowie „Miejscem Postojowym”), które zostanie przyznane Rezerwującemu do korzystania z wyłączeniem innych osób.
2. Budynek, Lokal, Komórka lokatorska i Miejsce Postojowe zostały przedstawione na rzutach stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, że rzuty stanowią graficzną i jedynie orientacyjną wizualizację zamierzenia inwestycyjnego Spółdzielni, a rzeczywistą podstawą jego realizacji będzie dokumentacja projektowa, o której mowa w § 1 ust. 3, w związku z czym mogą powstać różnice pomiędzy tą dokumentacją a projektem koncepcyjnym.
3. Rezerwujący oświadcza, że zamierza nabyć **spółdzielcze lokatorskie prawo do Lokalu**, który zostanie wybudowany przez Spółdzielnię w ramach zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 ust. 2, wraz z prawem do korzystania z Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego z wyłączeniem innych osób.
4. Spółdzielnia zobowiązuje się, że nie będzie rezerwowała ani nie będzie oferowała przedmiotu rezerwacji (Lokalu, Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego) innym osobom. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy Rezerwującemu przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy o budowę Lokalu, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Komórki lokatorskiej i Miejsca Postojowego.
5. Spółdzielnia oświadcza, iż po uzyskaniu warunkowej decyzji kredytowej z banku finansującego inwestycję (Bank Gospodarstwa Krajowego), wezwie Rezerwującego do zawarcia umowy o budowę Lokalu, o której mowa w ust. 3. W takim przypadku Rezerwujący zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę Lokalu, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w terminie do 7 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia przez Spółdzielnię niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. W przypadku, gdyby w terminie do dnia ..... roku Spółdzielnia nie uzyskała decyzji, o której mowa w ust. 5 powyżej, każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę.
7. Źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 2, będą środki wniesione przez nabywców spółdzielczych praw do lokali oraz kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego, w związku z czym Rezerwujący zobowiązany będzie do spłaty tego kredytu wraz z ustalonym oprocentowaniem (odsetkami umownymi) i kosztami kredytu, w części przypadającej na jego Lokal i Miejsce Postojowe, na zasadach określonych umową o budowę Lokalu.

## § 3

1. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego obejmującego koszty budowy Lokalu szacowana jest na kwotę ... zł (słownie: ... złotych). Wkład mieszkaniowy obejmować będzie przyznanie Rezerwującemu prawa do wyłącznego korzystania z Komórki lokatorskiej.

2. Oszacowana wysokość wstępnego wkładu mieszkaniowego może jednak ulec zmianie stosownie do aktualizacji planowanych kosztów budowy, będących podstawą ustalenia wkładu mieszkaniowego w umowie o budowę Lokalu. Zmiana zostanie ujęta w umowie o budowę Lokalu.
3. Ostateczna wysokość wkładu będzie wynikała z rozliczenia kosztów budowy Lokalu po zakończeniu zadania inwestycyjnego zgodnie z przepisami prawa, Statutem Spółdzielni, obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów inwestycji oraz umową o budowę Lokalu, w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na realizację tego zadania inwestycyjnego.
4. Koszt budowy Miejsca Postojowego szacuje się na kwotę ..... zł (słownie: .....). W umowie o budowę Lokalu koszt budowy Miejsca Postojowego może jednak ulec zmianie stosownie do aktualizacji planowanych kosztów budowy. Koszt budowy Miejsca Postojowego określony w umowie o budowę Lokalu będzie stały i nie będzie podlegać odrębnemu rozliczeniu.
5. Rezerwujący zobowiązuje się zapłacić Spółdzielni, w terminie **3 dni** od dnia podpisania niniejszej Umowy, tytułem opłaty za rezerwację Lokalu wraz z Komórką lokatorską i Miejscem Postojowym **kwotę ..... zł** (słownie: ..... złotych 00/100) zł na rachunek bankowy Spółdzielni (opłata rezerwacyjna). Za dzień zapłaty uznaje się dzień zasilenia rachunku bankowego Spółdzielni. Opłata rezerwacyjna stanowić będzie zaliczkę na poczet wkładu mieszkaniowego.
6. Płatności należy dokonywać na konto bankowe Spółdzielni w PKO Bank Polski nr ..... **tytułem: (numer mieszkania imię i nazwisko)** .....

#### § 4

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Rezerwującego, złożonego przed zawarciem umowy o budowę Lokalu, o której mowa w § 2 ust. 4, z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego lub bez podania przyczyny, albo nie przystąpienia przez Rezerwującego do zawarcia tej umowy w wyznaczonym terminie, albo nie wejścia w życie umowy o budowę Lokalu, o której mowa w § 2 ust. 4 z powodu niewniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego lub ustalonego kosztu budowy Miejsca Postojowego, opłata rezerwacyjna nie ulega zwrotowi, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego.
4. W przypadku rozwiązania umowy z innych przyczyn niż określone w ust. 2 i 3, środki wpłacone na poczet opłaty rezerwacyjnej podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej (bez odsetek) w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Dotyczy to w szczególności przypadku, gdy rozwiązanie umowy następuje z tego powodu, że:
  - a) nie nastąpiło zdarzenie określone w § 2 ust. 6 w terminie tam określonym, lub
  - b) zaproponowana Rezerwującemu umowa o budowę Lokalu nie spełnia warunków określonych w niniejszej umowie rezerwacyjnej, lub
  - c) odstąpienia przez Spółdzielnię od rozpoczęcia inwestycji np. na skutek zbyt małej ilości osób zainteresowanych zawarciem umów o budowę lokali w ramach inwestycji.
5. Pomimo rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 i 3, środki wpłacone na poczet opłaty rezerwacyjnej podlegają zwrotowi, o ile Rezerwujący znajdzie na swoje miejsce następcę, który - nie później niż w ciągu 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy - zawrze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną i wpłaci opłatę rezerwacyjną. W takim przypadku środki wpłacone na poczet opłaty rezerwacyjnej podlegają zwrotowi na rzecz Rezerwującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przez Spółdzielnię z tym następcą i wpłacenia przez niego opłaty rezerwacyjnej. Spółdzielnia nie jest jednak zobowiązana do zawierania umowy rezerwacyjnej z osobą wskazaną przez Rezerwującego jako jego następcę.

#### § 5

1. Dane osobowe Rezerwującego, podane przy zawarciu niniejszej umowy, w tym: imię i nazwisko, imiona rodziców, nazwisko panieńskie Rezerwującego oraz rodziców Rezerwującego, numer PESEL, dane kontaktowe (adres poczty elektronicznej, numer telefonu), adres zamieszkania i adres do korespondencji, dane dokumentu tożsamości, obywatelstwo, informacja o związku małżeńskim i ustroju majątkowym małżeńskim, dane osób uprawnionych wspólnego zamieszkania z Rezerwującym, będą przetwarzane:
  - a) w celu i w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej: RODO,
  - b) w celu ustalenia, dochodzenia i obrony przed roszczeniami na podstawie art. 6 ust. 1 pkt f) RODO,
  - c) w celu realizacji obowiązków ustawowych na podstawie art. 6 ust. 1 pkt c) RODO.
2. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia niniejszej umowy.
3. Administrator nie stosuje automatycznego podejmowania decyzji w oparciu o analizę danych osobowych.
4. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.
5. Rezerwujący oświadcza, że został poinformowany o prawie wglądu do swoich danych oraz ich poprawiania. Rezerwujący oświadcza, że podaje swoje dane dobrowolnie.
6. Rezerwujący oświadcza, że został poinformowany i wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bankowym zbiorze danych Banku Gospodarstwa Krajowego lub innej instytucji finansowej jako administratora danych.
7. Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 RODO, Spółdzielnia niniejszym informuje, iż:
  - a) administratorem danych osobowych Rezerwującego jest Spółdzielnia,
  - b) dane osobowe Rezerwującego będą przechowywane przez okres niezbędny dla wykonania przez Spółdzielnię obowiązków związanych z realizacją niniejszej umowy, a po jej zakończeniu do upływu terminu przedawnienia roszczeń określonego w polskich przepisach prawa, w szczególności Kodeksu Cywilnego,
  - c) Rezerwujący ma prawo żądania od Administratora dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych, a także żądania usunięcia danych w przypadku spełnienia jednej z przesłanek określonych w RODO (Art. 17 RODO),
  - d) Rezerwujący ma prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania przez Rezerwującego, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO,
  - e) podanie przez Rezerwującego danych osobowych jest warunkiem zawarcia niniejszej umowy. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak brak ich podania skutkować będzie brakiem zawarcia niniejszej umowy lub jej wypowiedzeniem z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego.

## **§ 6**

1. Niniejsza umowa wchodzi w życie pod warunkiem wniesienia pełnej opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w § 3 ust. 5.
2. Inwestycja będzie realizowana przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.). Rezerwujący oświadcza i zapewnia, że spełnia warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ww. ustawy. Oświadczenia Rezerwującego w tym zakresie stanowią Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
3. Rezerwujący oświadcza, że niezwłocznie powiadomi Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania Rezerwującego lub adresu dla doręczeń.

4. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez Rezerwującego jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej.
5. Jeżeli po stronie Rezerwującego występuje kilka osób, wszelkie zobowiązania Rezerwującego względem Spółdzielni wynikające z niniejszej Umowy mają charakter solidarny.
6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W sprawach nieunormowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy polskiego prawa, w tym w szczególności Kodeksu cywilnego.
8. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
**Rezerwujący**

.....  
**Spółdzielnia**

**DRAFT**