

Umowa rezerwacyjna nr ____
zawarta dnia _____ r. w Warszawie przez i pomiędzy:

”Zen Development” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres 02-495 Warszawa, ulica Ryżowa nr 43D, lok 26, REGON: 388982502, NIP: 5252862956, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000900675, reprezentowana przez **Bartosza Siekluckiego** działającego jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa z dnia 17 września 2025 roku, tel.: 606-121-484, e-mail: zen.development@onet.pl zwanym w dalszej części także **„Sprzedającym” lub „Deweloperem”**.

a

Panem, legitymującym się dowodem osobistym numer, PESEL i Panią legitymującą się dowodem osobistym numer, PESEL, zamieszkałymi przy ul., tel.:, e-mail:..... zwanymi dalej **„Nabywcą” lub „Rezerwującym”**.

Zważywszy, że:

- A. Deweloper jest właścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **208/....**, z obrębu **0020 – Julianów**, o obszarze **0,0.....ha**, położonej przy ul. **Kombatantów 57....** w Julianowie 05-500 (**„Nieruchomość”**), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00421913/2**; Nieruchomość nabył na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności wydanego w dniu 6 kwietnia 2023 roku przez Sąd Rejonowy w Piasecznie I Wydział Cywilny, sygn. akt I Co 746/21.
- B. Na Nieruchomości Deweloper – w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – zakończył budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego (**„Budynek”**), zwane **„Przedsięwzięciem Deweloperskim”**.
- C. Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane było na podstawie ostatecznej decyzji nr 65/2024 wydanej dnia 17 stycznia 2024 roku przez Starostę Piaseczyńskiego, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę (**„Decyzja o Pozwoleniu na Budowę”**). Decyzja o pozwoleniu na budowę nie wygasła, nie została zaskarżona i nie została stwierdzona jej nieważność, a Deweloperowi nie są znane żadne okoliczności, których skutkiem mogłoby być wygaśnięcie lub stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę.
- D. Rozpoczęcie prac budowlanych na Nieruchomości nastąpiło dnia 18 marca 2025 roku, natomiast termin ich zakończenia planowany jest do dnia 31 grudnia 2025 roku (wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie).
- E. Budynek jest domem mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni użytkowej m² do którego przynależeć będzie garaż o powierzchni m². Ponadto do Budynku przylegać będzie ogródek o powierzchni m², do którego właściciel Budynku będzie miał prawo wyłącznego korzystania. Rzut Budynku stanowi **Załącznik** do niniejszej umowy.
- F. Powyższa powierzchnia użytkowa Budynku została podana w oparciu inwentaryzację

geodezyjną i została zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą **PN-ISO 9836:2022**.

- G. Intencją Stron jest zawarcie niniejszej Umowy, na mocy której Deweloper zobowiąże się do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży dla innych potencjalnych nabywców na rzecz Rezerwującego – Budynek (dalej „**Przedmiot Rezerwacji**”).

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1

OKRES WYŁĄCZNOŚCI

1. Deweloper niniejszym zobowiązuje się zarezerwować Przedmiot Rezerwacji, tj. wyłączyć Przedmiot Rezerwacji z oferty sprzedaży Dewelopera dla innych potencjalnych nabywców na rzecz Rezerwującego, na warunkach zawartych w niniejszej Umowie, przez okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia roku („**Okres Wyłączości**”).
2. Deweloper oświadcza, że w Okresie Wyłączości:
 - a. przyznaje Rezerwującemu wyłączność w przedmiocie zawarcia umowy rezerwacyjnej dotyczącej Przedmiotu Rezerwacji („**Umowa Rezerwacyjna**”);
 - b. nie dokona zbycia Przedmiotu Rezerwacji;
 - c. w Okresie Wyłączości nie będzie prowadził działań polegających na negocjowaniu lub zawieraniu jakichkolwiek umów (w szczególności listów intencyjnych, umów przedwstępnych, umów zobowiązujących, warunkowych i innych) odnoszących się bezpośrednio lub pośrednio do Przedmiotu Rezerwacji, z jakimikolwiek osobami trzecimi, z zastrzeżeniem, że Deweloper jest uprawniony do podejmowania wszelkich czynności faktycznych dotyczących Przedmiotu Rezerwacji, w tym prezentowania projektu lub wizualizacji Przedmiotu Rezerwacji osobom trzecim, a także do umożliwienia obejrzenia wybudowanego Przedmiotu Rezerwacji przez osoby trzecie.
3. Deweloper oświadcza, że nie ciąży na nim żadne zobowiązanie, z wyjątkiem zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w odniesieniu do jakiegokolwiek rozporządzenia Przedmiotem Rezerwacji.
4. Deweloper oświadcza, iż przed zawarciem Umowy przekazał Rezerwującemu:
 - a. elektronicznie standard wykonania dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wraz z załącznikami (dalej „**Standard Wykonania**”), który stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
 - b. informacje wskazane w art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „**Ustawa Deweloperska**”).

§ 2

CENA

1. Strony ustaliły, że cena za Przedmiot Rezerwacji wynosi zł (..... złotych) **brutto** (dalej „**Cena**”).

§ 3

OPLATA REZERWACYJNA

1. W związku z zawarciem niniejszej Umowy, rezerwacją i wyłączeniem Przedmiotu Rezerwacji z oferty dla innych potencjalnych nabywców oraz przyznaniem Rezerwującemu wyłączności na zawarcie Umowy Rezerwacyjnej w Okresie Wyłączości, Rezerwujący zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi opłatę rezerwacyjną, w wysokości 1% Ceny, co stanowi kwotę zł (..... złotych) (dalej „**Oplata Rezerwacyjna**”).

Oплата rezerwacyjna zostanie zapłacona w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania Umowy Rezerwacyjnej, na rachunek bankowy Dewelopera wskazany poniżej:
Bank Pekao SA, kod banku PKOPPLPW, rachunek numer: **42 1240 1040 1111 0011 1464 7208**.

2. W przypadku niedokonania przez Rezerwującego zapłaty Opłaty Rezerwacyjnej w powyższym terminie, Deweloper – uprawniony jest do odstąpienia od umowy.
3. Opłata Rezerwacyjna zostanie zaliczona w całości na poczet Ceny Przedmiotu Rezerwacji.
4. Deweloper, niezwłocznie po otrzymaniu od Rezerwującego oświadczenia, o którym mowa w ust. [6] poniżej, zwróci Rezerwującemu Opłatę Rezerwacyjną, w przypadku, gdy w Okresie Wyłączości:
 - a) Rezerwujący nie uzyska pozytywnej decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (dalej: „**Ustawa o Kredycie Hipotecznym**”) lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o Kredycie Hipotecznym, w związku z negatywną oceną jego zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 Ustawy o Kredycie Hipotecznym; lub
 - b) Deweloper dokona zmiany w Standardzie wykonania lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego.
5. W przypadku naruszenia przez Dewelopera w Okresie Wyłączości zobowiązania do wyłączenia Przedmiotu Rezerwacji z oferty sprzedaży Dewelopera dla innych potencjalnych nabywców, Deweloper niezwłocznie po otrzymaniu od Rezerwującego oświadczenia, o którym mowa w ust. [6] poniżej, zwróci Rezerwującemu Opłatę Rezerwacyjną w podwójnej wysokości, tj. w kwocie zł (..... złotych).
6. Zwrot Opłaty Rezerwacyjnej Rezerwującemu przez Dewelopera, o którym mowa w ust. [4] oraz ust. [5] powyżej, nastąpi w ciągu 14 dni po otrzymaniu przez Dewelopera od Rezerwującego oświadczenia wskazującego numer konta bankowego, na które ma nastąpić zwrot Opłaty Rezerwacyjnej (wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy).
7. Opłata Rezerwacyjna nie podlega oprocentowaniu.
8. Strony zgodnie postanawiają, iż nie jest dopuszczalne kumulowanie roszczenia o zwrot Opłaty Rezerwacyjnej w przypadku łącznego zaistnienia zdarzeń wskazanych w ust. [4] i [5] powyżej.
9. Strony uzgadniają, iż w przypadku łącznego wystąpienia co najmniej jednego zdarzenia wskazanego w ust. [4] powyżej oraz zdarzenia wskazanego w ust. [5] powyżej, Rezerwujący może żądać zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej w podwójnej wysokości.

§ 4

DANE OSOBOWE

1. Rezerwujący niniejszym potwierdza, że jest świadomy tego, że wyraża zgodę na przechowywanie oraz przetwarzanie swoich danych osobowych, które przekazał Deweloperowi związku z zawarciem niniejszej Umowy Rezerwacyjnej i innych umów lub oświadczeń dotyczących Przedmiotu Rezerwacji.
2. Ponadto, Rezerwujący potwierdza, że Deweloper poinformował go, iż gromadzi i przetwarza jego dane osobowe, jak również o jego uprawnieniach z tym związanych. Wszystkie informacje zostały zamieszczone w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy.

§ 5

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony potwierdzają, iż niniejsza Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie przed upływem Okresu Wyłącznieści na podstawie pisemnego porozumienia Stron.
2. Strony ponadto postanawiają, iż Deweloper ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę przed upływem Okresu Wyłącznieści ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, w przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Rezerwującego.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż wystąpienie zdarzenia określonego w § 3 ust. 5 pkt a) lub § 3 ust. 6 Umowy skutkuje wygaśnięciem zobowiązania z niniejszej Umowy przed upływem Okresu Wyłącznieści.

§ 6

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana lub uzupełnienie niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy jest lub stanie się nieważne w całości lub części, nie będzie to miało wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W takim wypadku, Strony zastąpią nieważne postanowienie ważnym postanowieniem, które będzie odpowiadało w jak najbliższym zakresie celowi nieważnego postanowienia.
4. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane zostaną rozstrzygnięte przez Strony w drodze negocjacji, a w przypadku nie dojścia do porozumienia przez Strony w terminie miesiąca od dnia zaistnienia sporu, spór taki zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu Rezerwacji.
5. Umowa sporządzona została w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Lista Załączników:

Załącznik nr 1 – Wydruk z KRS dla Dewelopera

Załącznik nr 2 – Standard wykonania wraz z załącznikami.

Załącznik nr 3 – Oświadczenie Rezerwującego.

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dotycząca danych osobowych (RODO).

Załącznik nr 5 – Pełnomocnictwo – Bartosz Sieklucki

**W IMIENIU I NA RZECZ
DEWELOPERA:**

**W IMIENIU I NA RZECZ
REZERWUJĄCEGO:**

Imię i nazwisko:

Imię i nazwisko: