

Umowa wstępna nr

zawarta w Górze Kalwarii w dniu _____ 2024 roku pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową w Górze Kalwarii z siedzibą w Górze Kalwarii (05-530), ul. Pijarska 44 bl. 2a, NIP 1230016169, REGON 000492084, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000050255, reprezentowaną przez:

Krzysztof Rychlewski - Prezes Zarządu,
Kamilla Herc-Wojtas – Z-ca Prezesa Zarządu
- zwaną dalej „Spółdzielnią”

a

Panią/Panem

.....
Zamieszkałym:

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, iż na nieruchomości gruntowej położonej w Górze Kalwarii przy zbiegu ulicy Budowlanych i ulicy Rybie, obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 4/45, obręb 3-01 Góra Kalwaria, o łącznej powierzchni 0,3583 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1I/00038055/5, zamierza zrealizować zadanie inwestycyjne pn. „Budowa spółdzielczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami lokatorskimi wraz z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi”, obejmujące m.in. budowę lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy.
2. Zakres rzeczowy zadania inwestycyjnego określa wstępna dokumentacja projektowa sporządzona przez biuro projektowe: Grzesiak architekt, ul. Lipowa 3E, 05-532 Baniocha.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest: rezerwacja przez Rezerwującego:
 - a) lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym,, którego powierzchnia ustalona na podstawie dokumentacji projektowej wynosi m², położonego na parterze/.....piętrze budynku w klatce, (zwanego dalej „Lokalem”).
 - b) naziemnego/podziemnego¹ miejsca postojowego nr zlokalizowane na terenie inwestycji (zwane w umowie „miejscem postojowym”),
 - c) komórki lokatorskiej nr o pow.m², które zostaną przyznane Rezerwującemu do korzystania z wyłączeniem innych osób.

¹ Niepotrzebne skreślić.

2. Budynek, lokal, miejsce postojowe, komórka lokatorska², 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 zadania inwestycyjnego będzie dokumentacja projektowa, zatwierdzona przez właściwe organy nadzoru budowlanego, przygotowana w oparciu o wstępną dokumentację projektową, w związku z czym mogą powstać różnice pomiędzy tą dokumentacją a projektem wstępnym.
3. Z zastrzeżeniem § 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. 1.
4. Spółdzielnia zobowiązuje się, że w terminie do 14 dni od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę i warunkowej decyzji kredytowej z banku finansującego inwestycję, nie będzie rezerwowała ani nie będzie oferowała przedmiotu rezerwacji (lokalu) innym osobom. W tym terminie, 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.
5. Spółdzielnia oświadcza, iż po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę i warunkowej decyzji kredytowej z banku finansującego inwestycję, wezwie Rezerwującego do zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w ust. 4. W takim przypadku Rezerwujący zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w terminie do 7 dni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem wypowiedzenia przez Spółdzielnię niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym. Istotne postanowienia umowy o budowę lokalu określone są w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
6. W przypadku, gdyby w terminie do dnia **31.07. 2024 roku** Spółdzielnia nie uzyskała prawomocnego pozwolenia na budowę lub warunkowej decyzji kredytowej z banku finansującego inwestycję, każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę. W takim przypadku Spółdzielnia zwróci Rezerwującemu w terminie kolejnych 30 dni uiszczoną przez niego opłatę rezerwacyjną w wysokości nominalnej, bez odsetek.

§ 3

1. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego obejmującego koszty budowy:
 - a) lokalu szacowanego jako iloczyn wielkości lokalu oraz szacowanego kosztu wybudowania 1m² wynoszącej 7.500 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset złotych), co w przeliczeniu na wybrany lokal stanowi kwotę zł (słownie:złotych).
 - b) miejsca postojowego podziemnego/naziemnego którego koszt wynosi 24000,00/12000,00 zł³ (słownie:złotych).
 - c) komórki lokatorskiej Szacowanego jako iloczyn wielkości komórki lokatorskiej oraz kosztu 1m² komórki lokatorskiej wynoszącego 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych), co w przeliczeniu na wybraną komórkę lokatorską stanowi kwotę zł (słownie:złotych).
2. Łączna wstępna oszacowana wysokość wkładu mieszkaniowego za lokal, miejsce postojowe, komórkę lokatorską wynosi zł (słownie:złotych).
3. Oszacowana wstępna wysokość 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.
4. Ostateczna wysokość wkładu będzie wynikała z rozliczenia kosztów budowy Lokalu po zakończeniu zadania inwestycyjnego zgodnie z przepisami prawa, Statutem

² Niepotrzebne skreślić.

³ Niepotrzebne skreślić.

- Spółdzielni oraz umową o budowę lokalu, w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na realizację tego zadania inwestycyjnego.
5. Rezerwujący zobowiązuje się zapłacić Spółdzielni, w terminie **3 dni** od dnia podpisania niniejszej Umowy, tytułem opłaty za rezerwację Lokalu **kwotę 10 000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy 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 BP S.A nr **61 1020 1169 0000 8502 0325 9587**, tytułem: **imię i nazwisko, numer lokalu**.

§ 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, 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. Z zastrzeżeniem § 2 ust. 6, 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 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Dotyczy to w szczególności przypadku, gdy rozwiązanie umowy następuje z tego powodu, że:
 - a) zaproponowana Rezerwującemu umowa o budowę Lokalu nie spełnia warunków określonych w niniejszej umowie rezerwacyjnej, lub
 - b) odstąpienia przez Spółdzielnię od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. nieuzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub nieudzielenia kredytu Spółdzielni, przeznaczonego na realizację zadania inwestycyjnego.
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 panięskie 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. 4.
2. Rezerwujący oświadcza, że niezwłocznie powiadomi Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania Rezerwującego lub adresu dla doręczeń, pod rygorem, że doręczenie na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy, będzie uważane za skuteczne doręczenie.
3. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez Rezerwującego jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, wymaga uprzedniej zgody Spółdzielni, wyrażonej w formie pisemnej.

4. Jeżeli po stronie Rezerwującego występuje kilka osób⁴, wszelkie zobowiązania Rezerwującego względem Spółdzielni wynikające z niniejszej Umowy, mają charakter solidarny.
5. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. W sprawach nieunormowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy polskiego prawa, w tym w szczególności Kodeksu cywilnego.
7. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Rezerwujący

.....
Spółdzielnia

⁴ Dotyczy wyłącznie małżonków