

UMOWA REZERWACYJNA Nr

zawarta w Warszawie, dnia 2016 r. pomiędzy:

Środowiskową Spółdzielnią Mieszkaniową Niewidomych z siedzibą w Warszawie przy ul. Wilczej 70 lok. 44, 00-670 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000201691, reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

Gustaw Żbikowski – Prezes Zarządu

Stanisław Szymański – Zastępca Prezesa Zarządu

Robert Zarzecki – Członek Zarządu

zwaną w dalszym ciągu „**Spółdzielnią**”

a

.....
PESEL:,

zam.

zwanym w dalszym ciągu „**Rezerwującym**”

I. Definicje

§ 1

1. **Statut** – oznacza to Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015r.
2. **Regulamin** – oznacza Regulamin Rozliczania Kosztów (Budowy) Inwestycji Mieszkaniowej I Ustalania Wartości Początkowej Lokali.
3. **Kryterium punktowe** – oznacza załącznik do **Regulaminu**, opisujący zasady przyznawania punktów i tworzenia listy rankingowej i rezerwowej.
4. **Umowa** – stanowi niniejszą umowę.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. **Spółdzielnia** oświadcza, że zamierza wybudować budynek wielorodzinny o powierzchni ok. 3.741 m², w ramach przedsięwzięcia „Podborska” w Warszawie przy ul. Podborskiej na nieruchomości o łącznej pow. 2.328 m² dla której prowadzone są księgi wieczyste:

- działka ew. nr 60 o pow. 551 m² z obrębu 2-05-02, KW Nr WA1M/00399822/5
 - działka ew. nr 58/2 o pow. 488 m² z obrębu 2-05-02, KW Nr WA1M/00100044/5,
 - działka ew. nr 59/2 o pow. 1329 m² z obrębu 2-05-02, KW Nr WA5M/00467287/8,
2. Termin realizacji Przedsięwzięcia planuje się na dzień **30.06.2018 r.**, a cenę sprzedaży 1 m² powierzchni Lokalu planuje się na poziomie ok 5.000 zł brutto.
 3. Aktualnym właścicielem nieruchomości jest Urząd m.st. Warszawy. Spółdzielnia planuje nabycie tejże nieruchomości w terminie do dnia **30.06.2016 r.**
 4. Na wymienionej powyżej działce Spółdzielnia wybuduje budynek wielomieszkaniowy, zgodnie z przedstawioną koncepcją architektoniczną.
 5. W trakcie realizacji budowy możliwe są odstępstwa od przedstawionej koncepcji architektonicznej. Zmiany takie nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
 6. Zgodnie z wstępną koncepcją architektoniczną budynek składa się z mieszkań, ... lokali użytkowych oraz miejsc postojowych.

§ 3

1. Umowa ta dotyczy jednego z lokali mieszkalnych lub użytkowych („Lokal”), który usytuowany będzie w budynku.
2. Może także dotyczyć miejsca lub miejsc postojowych, które nie będą ściśle związane z lokalem mieszkalnym.
3. Do Lokalu może przynależeć pomieszczenie przynależne w postaci komórki lokatorskiej.
4. Dokładne określenie konkretnego Lokalu, jego usytuowania, roboczej numeracji, zakładanej powierzchni oraz rozkładu, a także ceny nabycia zostanie dokonane w Umowie o budowę lokalu, o której mowa w **§4 ust. 2** poniżej.
5. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu i nie jest zbywalna.
6. Niniejsza umowa nie jest umową przedwstępną, ani deweloperską.
7. Niniejsza umowa nie może być zbyta bez zgody **Spółdzielni**.
8. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych może być finansowany zakup gruntu i prace przygotowawcze związane z prowadzeniem przez Spółdzielnię inwestycji, w tym projekt budowlany.

III. Rezerwacja

§ 4

1. **Rezerwujący** oświadcza, że z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu zostanie członkiem Spółdzielni oraz że jest zainteresowany nabyciem Lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia.
2. W Okresie Rezerwacji, tj. od dnia zawarcia niniejszej Umowy najpóźniej do dnia **31-12-2016 r.**, na zasadach określonych niniejszą Umową, Strony uprawnione są do zawarcia umowy o budowę lokalu o której mowa w §35 Statutu Spółdzielni.
3. Treść **Statutu** dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni: **www.ssmn.waw.pl** lub w siedzibie Spółdzielni.
4. W Okresie Rezerwacji **Rezerwującemu** przysługuje prawo do zawarcia Umowy o budowę lokalu, przedmiotem której są prawa i obowiązki stron określone w **Regulaminie** oraz **Statucie**
5. Regulamin stanowi **załącznik nr. 1** do niniejszej umowy.
6. **Rezerwujący** oświadcza, że zapoznał się z **Regulaminem**

§ 5

1. **Spółdzielnia** oświadcza, że zakup lokali w wyżej wymienionej inwestycji będzie oferowany wyłącznie osobom, z którymi zostały podpisane niniejsze umowy rezerwacyjne na zasadach wymienionych w **§ 7** niniejszej umowy.
2. Po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z tytułu umów rezerwacyjnych, **Spółdzielnia** może oferować wolne lokale lub miejsca postojowe na wolnym rynku.

IV. Opłata rezerwacyjna

§ 6

1. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu **art. 394 Kodeksu Cywilnego**.
2. Rezerwujący zobowiązuje się zapłacić tytułem wynagrodzenia za zarezerwowanie przez Spółdzielnię na jego rzecz jednego Lokalu lub miejsca postojowego w Okresie Rezerwacji. Opłatę Rezerwacyjną w kwocie brutto wymienionej w **ust. 4** w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy.
3. Opłata rezerwacyjna wynosi odpowiednio za:

- 1) Lokal mieszkaniowy lub użytkowy 27 000 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych)
- 2) Miejsce postojowe 3 000 zł (słownie: trzy tysiące złotych)
4. **Rezerwujący** deklaruje wpłatę opłaty rezerwacyjnej w łącznej wysokości zł (słownie: złotych) za *lokal mieszkalny / lokal użytkowy / miejsce postojowe szt.*
5. Opłata Rezerwacyjna powinna zostać przelana w całości przez **Rezerwującego** na rachunek **Spółdzielni** nr. prowadzony przez
6. W przypadku nieuiszczenia Opłaty Rezerwacyjnej w terminie wskazanym w **ust 2** Umowa Rezerwacyjna ulega rozwiązaniu bez konieczności składania w tym zakresie jakichkolwiek oświadczeń woli.
7. Spółdzielnia wezwie **Rezerwującego** z 7-dniowym wyprzedzeniem za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: do skorzystania z uprawnienia określonego w **§4 ust. 2**, poprzez przystąpienie do Umowy o budowę lokalu.
8. W przypadku braku odpowiedzi na korespondencję wysłaną za pośrednictwem poczty elektronicznej, **Spółdzielnia** wyznaczy drugi termin zawarcia Umowy o budowę lokalu w formie pisemnej, za pośrednictwem poczty tradycyjnej na dzień roboczy przypadający nie wcześniej niż 30 dni od daty wysłania pisma, a nie później niż dnia **31-12-2016 r.**
9. Spółdzielnia zwróci **Rezerwującemu** środki wpłacone na poczet tej umowy w terminie 60 dni, po potrąceniu 5% wpłaconej kwoty w przypadku:
 - 1) wypowiedzenia **Umowy Rezerwacyjnej**, z przyczyn leżących po stronie **Rezerwującego**,
 - 2) nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię,
10. W przypadku nieskorzystania przez **Rezerwującego** z uprawnienia do zawarcia Umowy o budowę lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię na podstawie **ust. 6 – 7**, na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Rezerwujący, Rezerwacja wygasa, a Lokal powraca do oferty sprzedaży Spółdzielni.
11. Potrącenia, o którym mowa w **ust. 9** nie stosuje się w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli osoba wypowiadająca **Umowę Rezerwacyjną**, bądź odmawiająca przystąpienia do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną bądź przedwstępną umowę sprzedaży lokalu.
 - 2) jeżeli cena 1 m² lokalu zaproponowana przez **Spółdzielnię** w umowie o budowę lokalu, będzie wyższa o 10% netto od ceny 1 m² określonej w **Umowie Rezerwacyjnej** podpisanej z osobą, która ją wypowiada.

- 3) jeżeli **Umowa Rezerwacyjna** została przedłużona, na zasadzie znalezienia się na liście rezerwowej, taka umowa może zostać wypowiedziana w każdym czasie.
12. Nieskorzystanie przez **Spółdzielnię** z uprawnienia do zawarcia Umowy o budowę lokalu w terminie do dnia **31-12-2016 r.** na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi **Spółdzielnia** ma ten skutek, że **Umowa Rezerwacyjna** wygasa, Lokal powraca do oferty sprzedaży **Spółdzielni**, a Opłata Rezerwacyjna wraz z ustawowymi odsetkami podlegać będzie zwrotowi na rzecz **Rezerwującego** w terminie do **01-03-2017**, z zastrzeżeniem **ust. 11 pkt. 3.**
13. W przypadku wypowiedzenia przez **Spółdzielnię Umowy Rezerwacyjnej**, **Spółdzielnia** zwróci osobom środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej wielkości, w jakiej zostały przez nich wniesione, w terminie 60 dni.
14. Po podpisaniu umowy przedwstępnej kwota ta jest zaliczana na poczet ceny nabycia lokalu

V. Zasady przydziału lokali

§ 7

1. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość lokali w realizowanej inwestycji, zostanie stworzony ranking punktowy.
2. Ranking ten będzie sporządzony na podstawie **Kryterium punktowego** stanowiącego załącznik do **Regulaminu**.
3. Ranking ten odzwierciedla sytuację rodzinną **Kupującego** pod względem kryteriów którymi kieruje się **Spółdzielnia**
4. Aby skorzystać z uprawnień wynikających z **Kryterium punktowego** trzeba załączyć kopie dokumentów uprawniających do przyznania punktów, jako załączniki do niniejszej umowy.
5. Oryginały dokumentów z **ust. 4** trzeba przedstawić do wglądu.
6. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od trybów ustanawiania prawa pierwszeństwa do lokali określonych w **Kryterium punktowym**.

VI. Rozwiązanie umowy

§ 8

1. Umowa Rezerwacyjna ulega rozwiązaniu bez konieczności składania w tym zakresie jakichkolwiek oświadczeń woli w przypadkach określonych w **§5 ust. 6** a nadto z dniem zawarcia Umowy o budowę lokalu.

2. Do chwili zawarcia Umowy o budowę lokalu Rezerwujący uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej Umowy. Odstąpienie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Z dniem **01-03-2017 r.** o ile nie mają zastosowania **ust. 4 – 8**
4. **Spółdzielnia** w terminie 7 dni od podpisania ostatniej umowy przedwstępnej na ostatni wolny lokal w budowanym budynku, wypowiada pozostałe **Umowy Rezerwacyjne** z 30 dniowym terminem wypowiedzenia.
5. **Rezerwujący**, któremu Spółdzielnia wypowiedziała umowę, w trybie **ust. 3**, może zadeklarować chęć jej kontynuacji na zasadzie znajdowania się na liście rezerwowej.
6. Taką deklarację składa na piśmie w terminie 14 dni od daty doręczenia wypowiedzenia,
7. W takim przypadku Spółdzielnia cofa oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.
8. Umowa w tym trybie trwa:
 - 1) do wypowiedzenia przez **Rezerwującego**
 - 2) do podpisania umowy przedwstępnej
 - 3) do zakończenia budowy

VII. Postanowienia końcowe

§ 9

1. **Regulamin rozliczania kosztów (budowy) inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali** jest integralną częścią tej umowy.
2. **Rezerwujący** oświadcza, że zapoznał się z regulaminem wymienionym w **ust. 3** i akceptuje jego postanowienia.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy „Prawo spółdzielcze”

§ 11

Sądem miejscowo właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z umowy będzie sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Niniejsza umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 14

Opłata Rezerwacyjna powinna zostać zwrócona na rachunek:

.....
(Imię i Nazwisko i adres jeżeli inny niż w umowie)

nr. prowadzony przez

§ 15

Do niniejszej umowy zostają załączone następujące załączniki:

- 1) Regulamin rozliczania kosztów (budowy) inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali
- 2) Orzeczenie o niepełnosprawności
- 3)
- 4)

.....
(Rezerwujący)

.....
(Spółdzielnia)