

UMOWA POŻYCZKI

PASYWNY DEWELOPER – OSIEDLE GARWOLIN

NR RR/MM/DD/Nr

zawarta w dniu _____ pomiędzy:

PASYWNY DEWELOPER 1 SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie (02-844), ul. Puławska 465, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001111765, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 528937100, NIP: 9512598809, zwaną dalej „**POŻYCZKOBIORCĄ**” lub „**PASYWNYM DEWELOPEREM 1**”, reprezentowaną przez *Grzegorza Mizerskiego - Prezesa Zarządu i Jerzego Kurc - Członka Zarządu*

Panem / Panią _____ **Nazwisko Imię** _____ zamieszkałym(a) w _____ **00-000 Miasto** _____
przy ul. _____ **Ulica Nr budynku / Nr lokalu** _____ **PESEL** _____ **000000** _____
legitymującym(a) się dowodem osobistym numer _____ **XXX00000** _____

ADRES KORESPONDENCYJNY

Miasto _____ **00-000 Miasto** _____ ulica _____ **Ulica Nr budynku / Nr lokalu** _____

zwaną(ym) w dalszej części UMOWY POŻYCZKI „**POŻYCZKODAWCĄ**”,
wspólnie nazywani w dalszej części UMOWY POŻYCZKI „**Stronami**”, a każda osobno „**Stroną**”.

PREAMBUŁA

Zważywszy na to, że:

- ✓ **POŻYCZKODAWCA** deklaruje wolę udzielenia spółce **PASYWNY DEWELOPER 1** pożyczki deweloperskiej przeznaczonej na realizację **OSIEDLA GARWOLIN**.
- ✓ Strony ustaliły, że kapitał pozyskany przez spółkę **PASYWNY DEWELOPER 1** od **POŻYCZKODAWCÓW** przeznaczony będzie na wkład do kredytu deweloperskiego zaciąganego przez **PASYWNY DEWELOPER 3**, a wraz z kredytem deweloperskim na realizację przez **PASYWNY DEWELOPER 3 OSIEDLA GARWOLIN** i inne koszty powiązane typu: koszty akwizycji, koszty marketingowe, czy też koszty związane ze sprzedażą gotowych lokali mieszkalnych docelowym nabywcą.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1.

OBJAŚNIENIE POJĘĆ UŻYTYCH W UMOWIE

Poniżej wymienionym terminom, użytym w treści UMOWY POŻYCZKI, nadano następujące znaczenia:

- ✓ **ADMINISTRATOR** - także jako ADMINISTRATOR HIPOTEKI, ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEŃ lub ADMINISTRATOR HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ – osoba, której POŻYCZKODAWCA i POZOSTALI POŻYCZKODAWCY powierzyli administrowanie Hipoteką i Zabezpieczeniami,
- ✓ **CEL INWESTYCYJNY** – wybudowanie i sprzedaż przez POŻYCZKOBIORCĘ wszystkich nieruchomości w ramach OSIEDLA GARWOLIN w zakładanym czasie od 18 do 24 miesięcy licząc od daty podpisania UMOWY POŻYCZKI i wpłaty kwoty POŻYCZKI wskazanej w § 2 poniżej,
- ✓ **CROWDER S.A.** – spółka z siedzibą w Białymstoku (15-540), ul. Żurawia 71, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001062041, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 386802855, NIP: 9662142494,
- ✓ **HIPOTEKA** – ustanowiona na rzecz ADMINISTRATORA hipoteka na gruncie zakupionym przez spółkę PASYWNY DEWELOPER 3 w celu realizacji OSIEDLA GARWOLIN, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z niniejszej UMOWY POŻYCZKI i umów POZOSTAŁYCH POŻYCZEK,
- ✓ **KP** – koszt pożyczki, na który składa się: kwota pożyczki i odsetki od kwoty pożyczki w wysokości określonej w UMOWIE,
- ✓ **OSIEDLE GARWOLIN** – osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej realizowane przez spółkę PASYWNY DEWELOPER 3,
- ✓ **PASYWNY DEWELOPER 3** – spółka MPJ INWESTYCJE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-001), ul. Aleja Jana Pawła II 43A, lok. 37B, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001109231, REGON: 528815650, NIP: 5273115176, będąca właścicielem gruntu oraz wykonawcą OSIEDLA GARWOLIN.
- ✓ **POZOSTAŁE POŻYCZKI** – także jako POŻYCZKI - oznacza inne pożyczki lub ogół pożyczek pieniężnych udzielonych temu samemu POŻYCZKOBIORCY przez POŻYCZKODAWCĘ i POZOSTAŁYCH POŻYCZKODAWCÓW na sfinansowanie tego samego CELU INWESTYCYJNEGO i zabezpieczone tymi samymi lub równorzędnymi zabezpieczeniami,
- ✓ **POZOSTALI POŻYCZKODAWCY** - także jako Pożyczkodawcy – oznacza inne osoby lub ogół osób, które udzieliły lub zamierzają udzielić Pozostałych Pożyczek,
- ✓ **POŻYCZKA** - oznacza pożyczkę udzieloną przez POŻYCZKODAWCĘ na rzecz POŻYCZKOBIORCY, na podstawie niniejszej UMOWY POŻYCZKI,
- ✓ **UMOWA POŻYCZKI** – niniejsza umowa pożyczki,
- ✓ **SERWIS** – aplikacja udostępniona na stronie internetowej, na której POŻYCZKOBIORCA prowadzi akcję selfcrowdlendingową (samodzielnie pozyskuje POŻYCZKODAWCÓW), umożliwia zawarcie UMOWY POŻYCZKI oraz zawiera konta użytkowników (POŻYCZKODAWCÓW),
- ✓ **UPCC** – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2022r Nr poz. 111 ze zm.),
- ✓ **ZABEZPIECZENIA** – zabezpieczenia opisane w § 8 UMOWY POŻYCZKI.

§ 2.
PRZEDMIOT UMOWY POŻYCZKI

Na podstawie i na warunkach niniejszej UMOWY POŻYCZKI, POŻYCZKODAWCA udziela **POŻYCZKOBIORCY** POŻYCZKI w kwocie **000000 złotych** (słownie: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 00/100), a **POŻYCZKOBIORCA** zobowiązuje się otrzymaną w ramach POŻYCZKI kwotę zwrócić wraz z należnymi POŻYCZKODAWCY odsetkami

§ 3.
OBOWIĄZKI I OŚWIADCZENIA POŻYCZKODAWCY

POŻYCZKODAWCA zobowiązuje się wypłacić **POŻYCZKOBIORCY** POŻYCZKĘ w terminie do 5 dni roboczych od daty podpisania niniejszej UMOWY POŻYCZKI, przelewem, na rachunek bankowy, którego posiadaczem jest **POŻYCZKOBIORCA**, wskazując w tytule przelewu „**POŻYCZKA** zgodnie z Umową nr RR/MM/DD/Nr z dnia _____”

§ 4.
OBOWIĄZKI I OŚWIADCZENIA POŻYCZKOBIORCY

1. **POŻYCZKOBIORCA** wskazuje **POŻYCZKODAWCY** numer rachunku bankowego do wpłaty kwoty POŻYCZKI wskazanej w §2 UMOWY POŻYCZKI, zgodnie z harmonogramem wskazanym w §3 UMOWY POŻYCZKI:

22 1160 2202 0000 0006 2080 1378

Zmiana ww. numeru rachunku bankowego przez **POŻYCZKOBIORCĘ** wymaga zachowania formy pisemnej wliczając w to przesłanie informacji drogą elektroniczną na adres email wskazany w §5 ust.3 poniżej pod rygorem nieważności.

2. Strony uzgadniają, że **POŻYCZKOBIORCA** zwróci **POŻYCZKODAWCY** kwotę POŻYCZKI w terminie 14 dni od dnia zrealizowania **CELU INWESTYCYJNEGO**, nie później niż do dnia **01.10.2026**, przelewem na numer rachunku bankowego **POŻYCZKODAWCY** wskazany w SERWISIE.
3. **POŻYCZKOBIORCA** wraz ze zwrotem kwoty POŻYCZKI wskazanej w § 2 zapłaci **POŻYCZKODAWCY** ODSETKI PARTYCYPACYJNE lub ODSETKI MINIMALNE w zależności od tego, które z ww. odsetek będą wyższe, przelewem na numer rachunku bankowego wskazany w ust.2 powyżej.
4. STRONY uzgadniają, że wysokość ODSETEK PARTYCYPACYJNYCH brutto wyliczona zostanie proporcjonalnie do wartości POŻYCZKI udzielonej przez **POŻYCZKODAWCĘ** w stosunku do sumarycznej wartości POŻYCZEK udzielonych przez wszystkich POŻYCZKODAWCÓW, a bazę do ich wyliczenia stanowić będzie prawo POŻYCZKODAWCÓW do **27% udziału w zysku netto** osiągniętego przez spółkę PASYWNY DEWELOPER 3 ze sprzedaży OSIEDLA GARWOLIN.
5. STRONY dodatkowo uzgadniają, że w sytuacji, gdy ODSETKI PARTYCYPACYJNE wyliczone zgodnie z ust.4 powyżej będą niższe od ODSETEK MINIMALNYCH wskazanych poniżej, **POŻYCZKODAWCY** przysługuje prawo do ODSETEK MINIMALNYCH brutto obliczonych proporcjonalnie do liczby dni, w trakcie których **POŻYCZKOBIORCA** był w posiadaniu danej kwoty POŻYCZKI. Wysokość ODSETEK MINIMALNYCH brutto wynosi:
- a. Od **100.000 PLN** udzielonej POŻYCZKI – **12% + 2% w stosunku 12 miesięcznym**
 - b. Od **50.000 PLN** udzielonej POŻYCZKI – **12% + 1% w stosunku 12miesięcznym**
 - c. Od **5.000 PLN** udzielonej POŻYCZKI – **12% w stosunku 12 miesięcznym**

Strony potwierdzają, że ODSETKI PARTYCYPACYJNE i ODSETKI MINIMALNE nie sumują się.

6. **POŻYCZKOBIORCA** oświadcza ponadto, że:
- a. zaciągnął lub zamierza zaciągnąć **POZOSTAŁE POŻYCZKI** na ten sam **CEL INWESTYCYJNY** od **POZOSTAŁYCH POŻYCZKODAWCÓW** zaś **POZOSTALI POŻYCZKODAWCY** udzielający **POZOSTAŁYCH POŻYCZEK** będą zabezpieczeni w ten sam sposób co **POŻYCZKODAWCA**,
 - b. nie składał ani nie zachodzą przesłanki do złożenia przez niego wniosku o przeprowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego,
 - c. nie składał, nie złożono wobec niego, ani nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie jego upadłości.

§ 5.
OKRES OBOWIĄZYWANIA, WYPOWIEDZENIE

1. UMOWA POŻYCZKI zostaje zawarta do dnia w którym **POŻYCZKOBIORCA** zrealizuje **CEL INWESTYCYJNY** i rozliczy z **POŻYCZKODAWCĄ** kwotę POŻYCZKI i ODSETEK.
2. **POŻYCZKODAWCA** może wypowiedzieć niniejszą UMOWĘ POŻYCZKI z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy **POŻYCZKOBIORCA** przekroczy o co najmniej 30 dni termin ustanowienia zabezpieczeń wynikających z niniejszej UMOWY POŻYCZKI.
3. Wypowiedzenie musi zostać dokonane poprzez pisemne oświadczenie złożone drugiej Stronie pod rygorem nieważności. Strony uzgadniają, że wypowiedzenie w formie podpisanego skanu może zostać złożone drogą mailową na adres e-mail wskazany poniżej:
- a. Adres e-mail **POŻYCZKODAWCY**: **AAA@BBB**
 - b. Adres e-mail **POŻYCZKOBIORCY**: **dok@pasywnydeveloper.pl**
4. Początek biegu okresu wypowiedzenia rozpocznie się od dnia otrzymania oświadczenia, o którym mowa w ust. 3.
5. W czasie trwania okresu wypowiedzenia Strony zobowiązane są realizować postanowienia niniejszej UMOWY POŻYCZKI.

§ 6.
OBOWIĄZEK PODATKOWY

1. Zważywszy na to, że stosownie do art.1 ust.1 pkt.1 lit.b UPCC zawarcie UMOWY POŻYCZKI podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych i zgodnie z art.4 pkt.7 UPCC obowiązek podatkowy ciąży na **POŻYCZKOBIORCY**, STRONY zgodnie postanawiają, że kwotę tego podatku w całości pokryje **POŻYCZKOBIORCA** uwzględniając zapisy ust.2 poniżej.
2. Jeżeli **POŻYCZKODAWCA** jest podatnikiem podatku VAT stosownie do art.2 pkt.4 lit.b UPCC podatek od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności. Jeśli więc **POŻYCZKODAWCA** jest podatnikiem podatku VAT, to podatek od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi ponieważ UMOWA POŻYCZKI podlega zwolnieniu z podatku VAT (art. 43 ust. 1 pkt 38 ustawy o podatku VAT).

3. Wpłata odsetek od kwoty POŻYCZKI należnych **POŻYCZKODAWCY** od **POŻYCZKOBIORCY** z tytułu udzielonej POŻYCZKI podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym. Kwotę podatku **POŻYCZKOBIORCA** odprowadzi do urzędu skarbowego jako płatnik.

§ 7.

ADMINISTRATOR

1. Strony uzgadniają, że **ADMINISTRATOREM HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ** będzie **BARTŁOMIEJ KRUCZYK**, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Bartłomiej Kruczyk**, z siedzibą w Warszawie (02-673) ul. Konstruktorska 9A/249, wpisaną do Centralnej Informacji i Ewidencji Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającą nr NIP 8371651776, REGON 527054367.
2. **POŻYCZKODAWCA** udziela **ADMINISTRATOROWI** nieodwołalnego w okresie trwania kampanii i **POŻYCZKI** pełnomocnictwa do negocjacji z **POŻYCZKOBIORCĄ** oraz do zawarcia pomiędzy **POŻYCZKOBIORCĄ** i **ADMINISTRATOREM** porozumienia regulującego zasady wykonywania uprawnień **ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**.
3. Strony uzgadniają, że wynagrodzenie należne **ADMINISTRATOROWI** oraz jego koszty pokrywa w całości **POŻYCZKOBIORCA**.
4. Strony uzgadniają, że w celu realizacji funkcji **ADMINISTRATORA**, **ADMINISTRATOR** podpisał z **POŻYCZKODAWCĄ** oraz **POZOSTAŁYMI POŻYCZKODAWCAMI** odrębne umowy o powołaniu **ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**.
5. **ADMINISTRATOR** jest upoważniony do wykonywania praw i obowiązków wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek **POŻYCZKODAWCY** i **POZOSTAŁYCH POŻYCZKODAWCÓW** oraz wszelkich innych praw i obowiązków **ADMINISTRATORA**, wynikających z przepisów prawa właściwych dla danego **ZABEZPIECZENIA**, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia z **ZABEZPIECZEŃ**.
6. Pożyczkodawca udziela **ADMINISTRATOROWI** nieodwołalnego pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do ustanowienia zabezpieczeń, ich zmiany, zniesienia lub zrzeczenia, w tym ostatecznego ustalenia szczegółów zabezpieczeń potrzebnych do zabezpieczenia interesów **POŻYCZKODAWCY** i **POZOSTAŁYCH POŻYCZKODAWCÓW**, w tym do zawierania umów z **POŻYCZKODAWCĄ**, oraz innymi podmiotami udzielającymi zabezpieczeń.
7. **ADMINISTRATOR** działa w imieniu i na rzecz **POŻYCZKODAWCÓW**.
8. **POŻYCZKODAWCA** udziela **ADMINISTRATOROWI** pełnomocnictwa do działania w swoim imieniu w związku z niniejszą **UMOWĄ POŻYCZKI**, w tym w szczególności do reprezentowania wobec **POŻYCZKOBIORCY**, wykonywania uprawnień **POŻYCZKODAWCY** z niniejszej **UMOWY POŻYCZKI**, dochodzenia wszelkich roszczeń wynikających z **UMOWY POŻYCZKI** wobec **POŻYCZKOBIORCY**, składania oświadczeń woli oraz dokonywania czynności prawnych i faktycznych, jakie w ocenie **ADMINISTRATORA** okażą się potrzebne dla zabezpieczenia interesów **POŻYCZKODAWCY**. **ADMINISTRATOR** może udzielać dalszych pełnomocnictw. Niniejsze pełnomocnictwo w razie wątpliwości należy interpretować rozszerzająco.
9. **POŻYCZKODAWCA** udziela **ADMINISTRATOROWI** pełnomocnictwa do zawarcia w swoim imieniu umów niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń zgodnie z niniejszą Umową, w szczególności umowy zastawu rejestrowego i umowy poręczenia.

§ 8.

ZABEZPIECZENIA

1. Strony uzgadniają, że **POŻYCZKOBIORCA** pokryje koszty związane z ustanowieniem, utrzymaniem, zmianą i zniesieniem **ZABEZPIECZEŃ**.
2. Strony uzgadniają, że zabezpieczenie wierzytelności wynikających z **UMOWY POŻYCZKI** będzie zrealizowane w następujący sposób:
 - a. **ETAP.1** – w terminie do 14 dni od dnia podpisania **UMOWY POŻYCZKI** i wpłaty przez **POŻYCZKODAWCĘ** kwoty **POŻYCZKI**, **POŻYCZKOBIORCA** ustanowi na rzecz **POŻYCZKODAWCY** **ZABEZPIECZENIE** w postaci poręczenia udzielonego **POŻYCZKODAWCY** przez spółkę **CROWDER S.A.**, która zobowiązuje się względem **POŻYCZKODAWCY** wykonać zobowiązania wynikające z niniejszej **UMOWY POŻYCZKI** na wypadek, gdyby **POŻYCZKOBIORCA** tych zobowiązań nie wykonał. Dla ważności poręczenia spółka **CROWDER S.A.**łoży pisemne oświadczenie. Poręczenie udzielone zostanie na czas określony do momentu nabycia przez spółkę **PASYWNY DEWELOPER 3** gruntu pod realizację **OSIEDLA GARWOLIN**.
 - b. **ETAP.2** – w terminie do 60 dni od dnia podpisania **UMOWY POŻYCZKI** i po zakończeniu zbiórki kapitału na sfinansowanie **CELU INWESTYCYJNEGO**, **POŻYCZKOBIORCA** ustanowi **ZABEZPIECZENIA** w postaci:
 - i. Zniesienia **ZABEZPIECZENIA** wskazanego w ust.2 lit.a powyżej.
 - ii. Ustanowienia na rzecz **ADMINISTRATORA HIPOTEKI** na nieruchomości, zakupionej pod realizację **OSIEDLA GARWOLIN** przez spółkę **PASYWNY DEWELOPER 3**.
 - iii. Poddania się na rzecz **ADMINISTRATORA** przez spółkę **PASYWNY DEWELOPER 3** egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty równej 120% sumy **POŻYCZKI** oraz **POZOSTAŁYCH POŻYCZEK**, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie przez **POŻYCZKOBIORCĘ** obowiązku będzie nadanie przez **ADMINISTRATORA** wezwania do zapłaty, na adres **POŻYCZKOBIORCY** ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przesyłką poleconą, w którym to wezwaniu **ADMINISTRATOR** określi żądaną kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata, termin jej dokonania oraz wskaże, że **POŻYCZKOBIORCA** powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu wymagalności. Ponadto, **POŻYCZKOBIORCA** oświadczy, że **ADMINISTRATOR** może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku.
3. Strony dodatkowo uzgadniają, że zabezpieczenie wierzytelności wynikających z **UMOWY POŻYCZKI** w postaci **HIPOTEKI** ustanowionej na rzecz **ADMINISTRATORA** będzie realizowane z uwzględnieniem poniższych ustaleń:
 - a. W pierwszej fazie po zakupie gruntu, hipoteka będzie ustanowiona na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla gruntu zakupionego w celu realizacji **OSIEDLA GARWOLIN** do kwoty równej 120% sumy **POŻYCZKI** i **POZOSTAŁYCH POŻYCZEK**.
 - b. W terminie 30 - 90 dni przed datą podpisania przez spółkę **PASYWNY DEWELOPER 3** umowy kredytu deweloperskiego **POŻYCZKODAWCA** wyraża zgodę na zmianę hipoteki ustanowionej na podstawie §8 ust. 2 pkt b) lit ii w zakresie jej treści i miejsca hipotecznego z pierwszego na drugie.
 - c. W przypadku, gdy kupujący lokal na **OSIEDLU GARWOLIN** będzie ubiegał się o kredyt hipoteczny, **ADMINISTRATOR** może wydać promesę zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

§ 9.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. UMOWA POŻYCZKI została zawarta i wchodzi w życie z dniem złożenia na jej dokumencie podpisów przez Strony.
 2. Każda zmiana lub uzupełnienie UMOWY POŻYCZKI, jak również jej wypowiedzenie, wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 3. Strony podejmą próbę ugodowego załatwienia ewentualnego sporu wynikłego z UMOWY POŻYCZKI. W razie braku porozumienia, Strony poddają taki spór pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby POŻYCZKOBIORCY.
 4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej UMOWY POŻYCZKI okaże się nieważne, bezskuteczne lub w jakikolwiek inny sposób utraci moc wiążącą pomiędzy Stronami, okoliczność taka pozostawać będzie bez wpływu na był prawny niniejszej UMOWY POŻYCZKI i moc wiążącą pozostałych jego postanowień. W takim przypadku Strony obowiązywać będzie zapis wadliwego postanowienia jak najbardziej zbliżony do zgodnego zamiaru Stron, wyrażonego przy zawieraniu UMOWY POŻYCZKI. W razie konieczności Strony będą podejmowały starania o usunięcie lub zmianę wadliwych zapisów, zgodnie z interesem Stron.
 5. Żadna ze Stron nie może przenieść ani w żaden inny sposób zbyć jakiegokolwiek prawa wynikającego z UMOWY POŻYCZKI na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej bez uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W szczególności zgody wymaga przeniesienie wierzytelności z kwoty KP w stosunku do **POŻYCZKOBIORCY** na rzecz osoby trzeciej. Jeżeli mimo braku pisemnej zgody **POŻYCZKOBIORCY** wierzytelność wynikająca z KP przejdzie na rzecz osoby trzeciej i będzie ona się domagać od **POŻYCZKOBIORCY** zapłaty wierzytelności związanej z przedmiotem pożyczki, **POŻYCZKODAWCA** będzie odpowiedzialny za wynikającą z tego szkodę, w szczególności zwróci **POŻYCZKOBIORCY** otrzymane świadczenia pieniężne, o których mowa w §4 ust.3.
 6. Zakaz przeniesienia prawa z UMOWY POŻYCZKI wskazany w §9 ust.5 nie obowiązuje, gdy opóźnienia w płatnościach dokonywanych przez **POŻYCZKOBIORCĘ** na rzecz **POŻYCZKODAWCY**, o których mowa w §4 ust. 2 i 3, przekroczą 90 dni.
 7. W sprawach nieuregulowanych UMOWĄ POŻYCZKI zastosowanie znajdują przepisy prawa powszechnie obowiązującego w Polsce.
- UMOWA POŻYCZKI została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron

Podpis Pożyczkobiorcy

Podpis Pożyczkodawcy

Załączniki:

1. Klauzula RODO
2. Informacja o ryzykach
3. Druk odstąpienia od umowy pożyczki

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UMOWY POŻYCZKI NR RR/MM/DD/Nr

zawarty w dniu _____

KLAUZULA RODO

Ja niżej podpisany(a) _____ **Nazwisko Imię** _____ zamieszkały(a) w _____ 00-000 Miasto _____
przy ul. _____ Ulica Nr budynku / Nr lokalu _____ posługujący(a) się numerem PESEL _____ 000000
legitymujący(a) się dowodem tożsamości serii / nr _____ XXX00000 _____

nazywany dalej POŻYCZKODAWCĄ oświadczam, że zostałem(a)m poinformowany(a) o tym, że:

- Administratorem danych osobowych POŻYCZKODAWCÓW jest Spółka **PASYWNY DEWELOPER 1 SP. Z O.O** z siedzibą w Warszawie (02-844), ul. Puławska 465, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001111765, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 528937100, NIP: 9512598809, nazywana dalej **PASYWNY DEWELOPER 1**.
- Dane osobowe POŻYCZKODAWCÓW będą przetwarzane przez Administratora w celu wykonania UMOWY POŻYCZKI.
- Kontakt z Administratorem w celach związanych z przetwarzaniem danych osobowych jest możliwy drogą mailową, z wykorzystaniem adresu mailowego dok@crowdersa.pl.
- Dane osobowe POŻYCZKODAWCÓW będą chronione i przetwarzane w celu:
 - wykonania Umowy pożyczki (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. (b) RODO),
 - na podstawie przepisu prawa tj. art. 6 ust. 1 lit. b) oraz lit. c) RODO, bez konieczności wyrażenia zgody POŻYCZKODAWCÓW na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonania UMOWY POŻYCZKI, a także w zakresie niezbędnym do podjęcia przez Spółkę **PASYWNY DEWELOPER 1** działań na Twoje żądanie oraz w zakresie niezbędnym do wypełnienia przez Spółkę **PASYWNY DEWELOPER 1** ciążącego na Spółce obowiązku prawnego.
 - Realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora polegającego na ewentualnym ustaleniu lub dochodzeniu roszczeń lub obronie przed roszczeniami (podstawą prawną przetwarzania jest art. 6 ust. 1 lit f RODO),
 - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO – w sytuacjach gdy zostaną wyrażone dodatkowe zgody (a więc odpowiednio wyrażenia: zgody na profilowanie tj. zautomatyzowane podejmowanie decyzji dokonywane na podstawie danych osobowych, zgody na promocję i marketing produktów lub usług oferowanych przez Partnerów Spółki **PASYWNY DEWELOPER 1**, zgody na przekazywanie informacji handlowych drogą elektroniczną, zgody na wykorzystywanie telefonicznych urządzeń końcowych i automatycznych systemów wywołujących dla celów marketingu bezpośredniego).
- Dane osobowe POŻYCZKODAWCÓW będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w ust. 4. W szczególności będą one przetwarzane przez okres trwania Umowy pożyczki, lecz nie dłużej niż przez okres trwania Umowy pożyczki, a w przypadku wyrażania dodatkowych zgód – do czasu wycofania tych zgód. W zakresie, w jakim dane przetwarzane są w celu kierowania do Klienta treści marketingowych, będą przetwarzane do czasu wycofania zgody lub wniesienia sprzeciwu względem takiego przetwarzania. Okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez Administratora. Po tym okresie dane będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w tym przepisami prawa podatkowego i o rachunkowości.
- Dane osobowe POŻYCZKODAWCÓW nie będą przekazywane innym podmiotom poza podmiotami, które pomagają Administratorowi wykonywać UMOWĘ POŻYCZKI, prowadzą stronę internetową Administratora, w tym komunikację z POŻYCZKODAWCAMI (np. wspierają Administratora w wysyłaniu wiadomości e-mail, a w przypadku działań reklamowych – także w kampaniach marketingowych), zapewniają wsparcie oraz działanie narzędzi i systemów teleinformatycznych Administratora (np. przechowywanie danych), a także firmom realizującym przesyłki, podmiotom obsługującym płatności na naszej stronie oraz zapewniają bieżącą obsługę prawną, przeprowadzają audyty etc. w tym, w ramach powyższych czynności, także spółkom z naszej grupy kapitałowej, w celu świadczenia usług na rzecz Spółek przez inne spółki z GRUPY CROWDER.
- POŻYCZKODAWCOM przysługuje prawo: dostępu do treści danych osobowych, w tym żądania wydania ich kopii oraz żądania ich sprostowania, usunięcia danych osobowych (prawo do bycia zapomnianym), ograniczenia przetwarzania danych osobowych, prawo do przenoszenia danych osobowych do innego administratora, prawo wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych osobowych, w tym profilowania, oraz na potrzeby marketingu bezpośredniego, do cofnięcia zgody w przypadku, gdy Administrator będzie przetwarzał dane osobowe POŻYCZKODAWCÓW w oparciu o zgodę, w dowolnym momencie i w dowolny sposób, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- POŻYCZKODAWCOM przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.

Wyrażam zgodę na przesyłanie przez Spółkę PASYWNY DEWELOPER 1 informacji handlowych i marketingowych środkami komunikacji elektronicznej, w tym w formie wiadomości sms, mms i e-mail, pod warunkiem, że te informacje mają związek z produktami i usługami oferowanymi bezpośrednio przez Spółkę PASYWNY DEWELOPER 1

☐ NIE WYRAŻAM ZGODY ☐ WYRAŻAM ZGODĘ *

Wyrażam zgodę na marketing bezpośredni przez Spółki PASYWNY DEWELOPER 1 przy użyciu telekomunikacyjnych urządzeń końcowych i automatycznych systemów wywołujących, pod warunkiem, że ten marketing ma związek z produktami i usługami oferowanymi bezpośrednio przez Spółkę PASYWNY DEWELOPER 1

☐ NIE WYRAŻAM ZGODY ☐ WYRAŻAM ZGODĘ *

Wyrażam zgodę na wykorzystanie przez CROWDER S.A. danych osobowych w celu marketingu bezpośredniego obecnych i przyszłych Dostawców. Twoje dane nie będą udostępniane innym dostawcom niż DOSTAWCY CROWDER. DOSTAWCY CROWDER to podmioty, które dziś lub w przyszłości:

- wchodzi w skład GRUPY KAPITAŁOWEJ CROWDER S.A. lub
- współpracują bezpośrednio lub pośrednio z CROWDER S.A.

☐ NIE WYRAŻAM ZGODY ☐ WYRAŻAM ZGODĘ *

Wyrażam zgodę na udostępnianie obecnym i przyszłym DOSTAWCOM CROWDER danych osobowych w celu marketingu bezpośredniego. Twoje dane nie będą udostępniane innym dostawcom niż DOSTAWCY CROWDER. DOSTAWCY CROWDER to podmioty, które dziś lub w przyszłości:

- wchodzi w skład GRUPY KAPITAŁOWEJ CROWDER S.A. lub
- współpracują bezpośrednio lub pośrednio z CROWDER S.A.

☐ NIE WYRAŻAM ZGODY ☐ WYRAŻAM ZGODĘ *

Podpis Pożyczkodawcy

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY POŻYCZKI NR RR/MM/DD/Nr

zawarty w dniu _____

INFORMACJA O RYZYKACH

Ja niżej podpisany(a)	<u>Nazwisko Imię</u>	zamieszkały(a) w	<u>00-000 Miasto</u>
przy ul.	<u>Ulica Nr budynku / Nr lokalu</u>	posługujący(a) się numerem PESEL	<u>000000</u>

1. Treści i materiały publikowane na stronach internetowych lub wysyłanych za pośrednictwem sieci internetowej spółek powiązanych z GRUPĄ CROWDER S.A. nie stanowią jakiejkolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie są wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji konsumenta jako inwestora. Fakt publikacji na tych stronach internetowych lub wysyłania za pośrednictwem sieci treści i materiałów dotyczących danego projektu inwestycyjnego nie oznacza, że GRUPA CROWDER S.A. rekomenduje inwestycję w określony projekt.
2. Wszelkie prezentowane dane finansowe stanowią prognozę (przedstawione dane dotyczą przyszłości i mogą okazać się błędne stanowiąc wynik oceny własnej GRUPY CROWDER S.A.). Stopa zwrotu nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż prezentowana stopa zwrotu bądź do utraty części lub całości zainwestowanych środków.
3. Zainwestowane przez inwestora środki finansowe nie są objęte zabezpieczeniem instytucjonalnym, w tym nie są objęte gwarancją Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, zgodnie z ustawą z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U.2022.2253 t.j. ze zm.), a działalność spółek z GRUPY CROWDER S.A. nie podlega nadzorowi instytucjonalnemu, w tym nie podlega nadzorowi wykonywanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego.
4. Głównym czynnikiem warunkującym wynik inwestycji jest sytuacja finansowa i majątkowa spółki celowej realizującej dany projekt deweloperski (dalej „Spółka”)
5. Do czynników ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na kondycję finansową Podmiotu Zobowiązanego, a tym samym potencjalnie uniemożliwić, w części lub w całości, realizację zobowiązania wobec inwestorów (ryzyko inwestycyjne) należą:
 - a. ogólne ryzyko spadku dochodów Podmiotu Zobowiązanego lub poniesienia przez niego strat, a także ryzyko spadku wartości aktywów Podmiotu Zobowiązanego i w konsekwencji ryzyko niewypłacalności Podmiotu Zobowiązanego,
 - b. poszczególne ryzyka wpływające na spadek dochodów lub ponoszenie strat przez Podmiot Zobowiązany lub wpływające na spadek wartości jego aktywów, w tym w szczególności:
 - i. ryzyko spadku wartości nieruchomości,
 - ii. ryzyko zmian koniunkturalnych na rynku nieruchomości (zmiany po stronie popytu i podaży mieszkań, zmiany stóp procentowych, wpływające na zmianę oprocentowania kredytów hipotecznych, zmiany obowiązujących zasad i stawek opodatkowania),
 - iii. ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski (tempo wzrostu PKB, stopa bezrobocia, poziom wynagrodzeń, poziom inflacji),
 - iv. ryzyko związane z konkurencją,
 - v. ryzyko związane z ograniczeniem lub brakiem dostępności finansowania inwestycji deweloperskich,
 - vi. ryzyko geopolityczne (niestabilna sytuacja wewnętrzna lub międzynarodowa), w tym takie jak m.in.: wojna, zamieszki, strajki, epidemie lub pandemie, ogólnokrajowe i długotrwałe przerwy w dostawie prądu (blackout),
 - vii. ryzyko prawne spowodowane zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami obowiązującego prawa,
 - c. ryzyko związane z zawieraniem umów i odpowiedzialnością wobec kontrahentów,
 - d. ryzyko związane z ustanowieniem zabezpieczeń. Ustanowienie zabezpieczeń wymaga przystąpienia przez inwestora do zawarcia umów ustanowienia zabezpieczeń.
6. Do czynników ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na realizację danej inwestycji deweloperskiej (ryzyko deweloperskie) należą w szczególności:
 - a. ryzyko spowolnienia na rynku nieruchomości i ograniczenie akcji sprzedażowej (niższy popyt, wolniejsza sprzedaż mieszkań),
 - b. ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych,
 - c. ryzyko wzrostu kosztów realizacji danej inwestycji,

- d. ryzyko specyficzne dla danego projektu deweloperskiego (kwestie administracyjne, potencjalne spory z właścicielami sąsiadujących działek, przedłużający się proces uzyskania prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu),
 - e. ryzyko prawne związane z ewentualnymi zmianami przepisów prawa w sposób niekorzystny dla sektora deweloperskiego,
 - f. ryzyko niezrealizowania inwestycji w terminie,
 - g. ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań (ryzyko zgłaszania roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe).
7. Wszystkie dane zawarte w materiałach wysyłanych przez sieć internetową oraz publikowanych na stronach internetowych spółek należących do GRUPY CROWDER S.A. są prezentowane w dobrej wierze i w przekonaniu o ich zgodności ze stanem faktycznym i zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą autorów, jednakże spółki nie składają żadnych oświadczeń, ani nie dają żadnych zapewnień, wyraźnych lub domniemanych, odnośnie prawdziwości i kompletności informacji zawartych w materiałach publikowanych na tych stronach.
8. Spółki z GRUPY CROWDER S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji inwestycyjnych podjętych na podstawie wyżej wskazanych materiałów,
9. Spółki z GRUPY CROWDER S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody – w tym za utratę korzyści – wynikające z podejmowania decyzji inwestycyjnych w oparciu o treści i materiały ujawnione na ich stronach internetowych, w tym za nieosiągnięcie przez inwestora zysków, korzyści lub założonych celów związanych z inwestycją.

Oświadczam, iż zapoznałem/-am się z powyższą informacją:

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UMOWY POŻYCZKI
NR RR/MM/DD/Nr

zawarty w dniu _____

DRUK Odstąpienia od Umowy Pożyczki

UWAGA!!!

NINIEJSZY ZAŁĄCZNIK PROSZĘ WYPEŁNIĆ **TYLKO I WYŁĄCZNIE** W PRZYPADKU CHĘCI SKORZYSTANIA Z Odstąpienia od Umowy Pożyczki w ciągu 14 dni od jej zawarcia

Ja _____
(imię i nazwisko)

posługujący(a) się numerem PESEL _____

informuję o skorzystaniu z prawa do odstąpienia od Umowy Pożyczki numer _____
zawartej w dniu _____

Proszę o zwrot środków wpłaconych z tytułu ww. Umowy Pożyczki na rachunek bankowy numer:

Data i podpis

Skan lub zdjęcie podpisanego własnoręcznie Druku proszę przesać pocztą mailową na adres dws@crowdersa.pl