**UMOWA REZERWACYJNA**

zawarta w dniu \_\_.\_\_\_.2021 roku w Warszawie pomiędzy:

**Dane Dewelopera**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

zwaną dalej „**Deweloperem**” lub **„Spółką”**

a

**Panią/Panem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Zamieszkałą/ym w: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Legitymującą/ym się dowodem osobistym nr: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PESEL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NIP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**tel: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

zwaną/ym dalej „**Nabywcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”,

zwana dalej „**Umową**”.

**§ 1**

**Definicje**

Dla celów niniejszej Umowy poniższe wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

1. **Nieruchomość KW** – oznacza:
	1. niezabudowaną nieruchomość – oddaną w użytkowanie wieczyste do dnia………………….. roku - położoną w województwie …………….., powiecie ……………., obręb …………., składającą się z działek gruntu o numerze ewidencyjnym: ……………………., o łącznym obszarze …………… ha, które powstały z podziału działki ………….. – przy czym podział ten nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej, których sposób korzystania określono jako tereny przemysłowe, których właścicielem jest Skarb Państwa, a wyłącznym współużytkownikiem wieczystym jest Deweloper – co nie zostało jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, ale stosowne wnioski zostały złożone, objęte księgą wieczystą Kw nr **…………………..** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla ………………………………………………………………………………………,
2. **Nieruchomość** – działka gruntu o numerze ewidencyjnym ……..o obszarze …………… m2, która zostanie wydzielona z Nieruchomości KW, na której realizowane będzie Przedsięwzięcie Deweloperskie opisane w punkcie 3. poniżej. Projektowane granice Nieruchomości zaznaczone są na Załączniku nr 1 do Umowy. Obszar i granice
3. **Przedsięwzięcie Deweloperskie ………..** – przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 3 pkt 6) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, polegające na budowie na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu, zwane dalej jako „**Przedsięwzięcie Deweloperskie**” lub „**Przedsięwzięcie**”. Przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie ostatecznej decyzji nr …………… wydanej z up. ……………………. r., znak: …………………………………., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku A mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą i elementami zagospodarowania terenu. Kopia wskazanej decyzji stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy
4. **Budynek** – realizowany przez Dewelopera, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na Nieruchomości mieszkalny, wielorodzinny budynek z usługami i podziemnym garażem, który składać się będzie z:

8 kondygnacji naziemnych,

1 kondygnacji podziemnej,

147 lokali mieszkalnych,

8 lokali usługowych,

1. **Hala Garażowa –** część nieruchomości wspólnej, położona w częściach podziemnych Budynku (o projektowanej powierzchni ………………m2), która stanowić będzie wielostanowiskowy garaż zlokalizowany na poziomie – 1, a w nim znajdować się będzie łącznie ………….miejsc garażowych oraz ………. boksów, niestanowiących samodzielnych pomieszczeń, przy czym liczba miejsc garażowych może ulec zmianie.
2. **Lokal –** oznacza lokal mieszkalny/niemieszkalny, oznaczony numerem projektowym \*\*\*\*, usytuowany na \*\*\*\* kondygnacji naziemnej Budynku, o projektowanej powierzchni użytkowej \*\*\*\* m2, składający się z następujących pomieszczeń: \*\*\*\*, do którego to lokalu przylegać będzie balkon/**logg**ia/taras/ogródek.

Do Lokalu przynależeć będzie komórka lokatorska o projektowanej powierzchni \*\*\*\* m2, oznaczona numerem projektowym nr \*\*\*\*, położona na kondygnacji \*\*\*\* Budynku (**„Komórka Lokatorska”**)**.**

Rzut Lokalu Mieszkalnego uwzględniający układ jego pomieszczeń wraz z rzutem usytuowania Komórki Lokatorskiej stanowią odpowiednio **Załącznik nr 2** oraz **2a** do Umowy.

1. **Miejsce Garażowe***–* podziemne miejsce garażowe **nr** \*\*\*\*, które przeznaczone zostanie do wyłącznego korzystania przez Nabywcę, zaznaczone na rzucie Hali Garażowej stanowiącym **Załącznik Nr 2b** do niniejszego aktu, którewyznaczone zostanie w Hali Garażowejiprzeznaczone będzie na postój samochodu osobowego.

**Miejsce Garażowe Rodzinne** – podziemne miejsce garażowe nr \*\*\*\* oraz podziemne miejsce garażowe nr \*\*\*\*, które przeznaczone zostaną do wyłącznego korzystania przez Nabywcę, zaznaczone na rzucie Hali Garażowej stanowiącym **Załącznik nr 2b** do niniejszego aktu, i przeznaczone na postój dwóch samochodów osobowych, przy czym z racji usytuowania miejsc na samochody ich parkowanie jest od siebie wzajemnie zależne.

1. **Boks –** pomieszczenie gospodarcze nr \*\*\*\*, zaznaczone na rzucie Hali Garażowej stanowiącym **Załącznik nr 2b** do Umowy, które przeznaczone zostanie do wyłącznego korzystania przez Nabywcę.
2. **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, nr 232 poz.1377).
3. **Umowa Deweloperska** - umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności tego Lokalu sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy.

**§ 2**

**Oświadczenia Stron**

1. **Deweloper oświadcza, że:**
2. Jest wyłącznym współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości KW i zamierza zrealizować na Nieruchomości Przedsięwzięcie Deweloperskie.
3. Na części Nieruchomości KW (niestanowiącej Nieruchomości) Deweloper planuje realizować inne przedsięwzięcia deweloperskie, które mogą być ze sobą funkcjonalnie połączone, a budynki wybudowane w ramach tych przedsięwzięć na Nieruchomości KW nie będą od siebie odgrodzone.
4. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie wybudowany na Nieruchomości Budynek, w którym znajdował się będzie Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy.
5. Przedsięwzięcie jest obecnie na etapie koncepcyjnym, zatem projekt architektoniczny może ulec zmianie, w tym w szczególności granice Nieruchomości, rozmieszczenie Budynków, projektowana powierzchnia oraz ilość lokali, miejsc postojowych i zagospodarowanie terenu.
6. Deweloper wystąpił o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę. W dniu…………………. r., z up. ………………….. została wydana decyzja nr …………………., znak: ………………………………. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca Deweloperowi pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku A mieszkalnego wielorodzinnego z usługami , garażem podziemnym oraz infrastrukturą i elementami zagospodarowania terenu na części dz. nr ew………. z obrębu ……………. przy ul. …………………….., w zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi,
7. Cena brutto Lokalu wraz z odpowiadającym temu Lokalowi udziałem w nieruchomości wspólnej wraz z przynależną do tego Lokalu Komórką Lokatorską oraz z prawem do wyłącznego korzystania z tarasu i ogródka/ loggii/balkonu/Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu, wynosi \*\*\* zł (\*\*\*) brutto („**Cena Lokalu** ”), tj. \*\*\* zł (\*\*\*) netto i podatek od towarów i usług w kwocie: \*\*\* zł (\*\*\*).

1. **Nabywca oświadcza, że:**
2. Jest zainteresowany kupnem Lokalu wraz z przynależną do tego lokalu Komórką Lokatorską oraz prawem do wyłącznego korzystania z tarasu i ogródka/ loggii/balkonu/Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu.
3. Deweloper przekazał mu szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Lokalu .

**§ 3**

**Rezerwacja – zasady**

1. Nabywca niniejszym rezerwuje Lokal, wraz z przynależną do tego lokalu Komórką Lokatorską oraz z prawem do wyłącznego korzystania z tarasu i ogródka/ loggii/balkonu/Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu na okres **do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 r**. Nabywca zobowiązuje się do wniesienia opłaty rezerwacyjnej w kwocie ……………….zł (słownie: ……………………….), w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy na rachunek bankowy Dewelopera prowadzony w **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, nr rachunku **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** („**Opłata Rezerwacyjna”**).
2. W okresie rezerwacji Deweloper zobowiązuje się nie zawierać z osobami trzecimi umów zobowiązujących ani rozporządzających mających za przedmiot Lokal, Komórkę Lokatorską / Miejsce Garażowe/ Miejsce Garażowe Rodzinnego/Boks, w szczególności Umów Deweloperskich, umów przedwstępnych sprzedaży oraz rezerwacyjnych.
3. W przypadku braku wpłaty Opłaty Rezerwacyjnej w terminie i na warunkach wskazanych w niniejszej Umowie Deweloper zostaje zwolniony z wszelkich zobowiązań wobec Nabywcy – powyższe nie wymaga dodatkowego potwierdzenia przez Strony.

**§ 4**

**Warunki i terminy**

1. Strony deklarują zamiar zawarcia w terminie do **\_\_\_\_ r.** Umowy Deweloperskiej/przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu wraz z przynależną do tego lokalu Komórką Lokatorską oraz z prawem do wyłącznego korzystania z tarasu i ogródka/ loggii/balkonu/Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu. Data dzienna zawarcia ww. umów zostanie wyznaczona przez Dewelopera na piśmie *lub za pomocą przesłania wiadomości na następujący adres e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*.
2. W przypadku zawarcia Umowy Deweloperskiej/ przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu przez Strony, Opłata Rezerwacyjna w wysokości wskazanej w § 3 ust. 1 powyżej, zostanie zaliczona na poczet Ceny Lokalu.
3. Strony ustaliły harmonogram płatności Ceny Lokalu wraz z odpowiadającym temu Lokalowi Mieszkalnemu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz z prawem do wyłącznego korzystania z tarasu i ogródka/loggii/balkonu i Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy i w przypadku zawarcia Umowy Deweloperskiej/ przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu wraz z przynależną do tego lokalu Komórką Lokatorską oraz z prawem do wyłącznego korzystania z  tarasu i ogródka/loggii/balkonu /Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/ Boksu, harmonogram płatności w niej określony będzie zgodny z **Załącznikiem nr 3** do niniejszej Umowy.
4. W przypadku gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej/ przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu przez Strony w terminie określonym w § 4 ust. 1 powyżej z uwagi na działanie siły wyższej lub ze względu na fakt, iż do dnia określonego w § 4 ust. 1 powyżej Deweloperowi nie uda się dopełnić wszelkich niezbędnych formalności (koniecznych do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, np. nie zawrze umowy rachunku powierniczego), rezerwacja objęta niniejszą Umową ulega wygaśnięciu. W takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na podstawie niniejszej Umowy. Zwrot wpłaconych środków nastąpi w terminie 14 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej.
5. W przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej/ przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu przez Strony w terminie określonym w § 4 ust. 1 powyżej, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy rezerwacja objęta niniejszą Umową ulega wygaśnięciu. W takim przypadku kwota wpłacona przez Nabywcę na podstawie niniejszej Umowy zostanie zatrzymana przez Dewelopera tytułem wynagrodzenia należnego mu w związku z realizacją niniejszej Umowy.
6. W przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia Umowy Deweloperskiej/ przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu przez Strony w terminie określonym w § 4 ust. 1 powyżej, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera (innych niż te wskazane w ustępie 4 powyżej) rezerwacja objęta niniejszą Umową ulega wygaśnięciu. W takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na podstawie niniejszej Umowy w podwójnej wysokości, tytułem zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej oraz zapłaty kary umownej. Zwrot wpłaconych środków oraz zapłata kary umownej nastąpi w terminie 14 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej.

**§ 5**

1. W przypadku, gdy Nabywca w terminie do dnia…………. roku nie uzyska decyzji o udzieleniu kredytu na finansowanie zakupu Lokalu i otrzyma minimum 3 oświadczenia (wystawione przez trzy różne banki z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej) potwierdzające odmowę przyznania Nabywcy kredytu na finansowanie zakupu Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy.
2. Oświadczenie o odstąpieniu będzie skuteczne, jeśli zostanie sporządzone przez Nabywcę na piśmie, a załącznikiem do ww. wezwania będą ww. trzy zaświadczenia wystawione przez trzy różne banki z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej potwierdzające odmowę przyznania Nabywcy kredytu na finansowanie zakupu Lokalu.
3. Nabywca jest uprawniony do skorzystania ze swojego prawa odstąpienia do dnia…….
4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na podstawie niniejszej Umowy. Zwrot wpłaconych środków nastąpi w terminie 14 dni od dnia otrzymania skutecznego oświadczenia o odstąpieniu.

**§ 6**

1. Szczegółowa informacja o sposobie przetwarzania danych osobowych przez Dewelopera znajduje się w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy dla zachowania swojej skuteczności wymagają formy pisemnej.
3. Integralną część Umowy stanowią Załączniki do niniejszej Umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do Umowy:

Załącznik nr 1 – Plan Zagospodarowania Terenu oraz projektowane granice Nieruchomości

Załącznik nr 2 – rzut Lokalu uwzględniający układ jego pomieszczeń,

Załącznik nr 2a – rzut Komórki Lokatorskiej,

Załącznik nr 2b – rzut Hali Garażowej ze wskazaniem Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego Rodzinnego/Boksu,

Załącznik nr 3 – Harmonogram

Załącznik nr 4 – informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Załącznik nr 5 – kopia pozwolenia na budowę

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Deweloper Nabywca