

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”,

zwaną dalej „Umową”.

§ 1

Definicje

Dla celów niniejszej Umowy poniższe wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

1. **Nieruchomość KW** – oznacza:
 - a. 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 ewidencyjnymo 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

1

Pewny Lokal zajmuje się *odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi*. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

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,
5. **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.
6. **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/loggia/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.
7. **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, które wyznaczone zostanie w Hali Garażowej i przeznaczone 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.

8. **Boks** – pomieszczenie gospodarcze nr ****, zaznaczone na rzucie Hali Garażowej stanowiącym **Załącznik nr 2b** do Umowy, które przeznaczone zostanie do wyłącznego korzystania przez Nabywcę.
9. **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).

10. **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

I. Deweloper oświadcza, że:

1. Jest wyłącznym współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości KW i zamierza zrealizować na Nieruchomości Przedsięwzięcie Deweloperskie.
2. 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 odgródzone.
3. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie wybudowany na Nieruchomości Budynek, w którym znajdował się będzie Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy.
4. 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.
5. 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,
6. 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 (***)).

II. Nabywca oświadcza, że:

1. 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.
2. 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 kwociezł (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