

UMOWA REZERWACYJNA LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w Opolu w dniu, pomiędzy:

Zakładem Techniczno-Budowlanym „POLBAU” Sp. z o. o., adres siedziby: ul. Grunwaldzka 25, 45-054 Opole, Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000047992, o kapitale zakładowym 528.000,00 zł, NIP: 7540025059, REGON: 008025353

reprezentowanym przez:

.....- Prezesa Zarządu/

1. - Członka Zarządu

2. - Członka Zarządu

zwanym w dalszej treści umowy „**Deweloperem**”

a:

1. (pierwsze i drugie imię, nazwisko), (adres zamieszkania), (adres do korespondencji), (adres e-mail), (numer telefonu), legitymujący się dowodem osobistym nr, (PESEL), stan cywilny, w przypadku małżonków: wspólność majątkowa/ rozdzielność majątkowa, (imiona rodziców).

2. (pierwsze i drugie imię, nazwisko), (adres zamieszkania), (adres do korespondencji), (adres e-mail), (numer telefonu), legitymujący się dowodem osobistym nr, (PESEL), stan cywilny, w przypadku małżonków: wspólność majątkowa/ rozdzielność majątkowa, (imiona rodziców).

zwanym w dalszej części niniejszej Umowy „**Rezerwującym**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”.

W związku z realizowanym przez Dewelopera przedsięwzięciem deweloperskim polegającym na wybudowaniu na nieruchomości obejmującej działkę nr 88/93 oraz działkę nr 88/158 i 88/159 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej oznaczonych jako Budynki od 1 do 3 po 1 klatce na każdy budynek, przy czym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zostało wydzielone obecnie **Zadanie Inwestycyjne polegające na budowie budynku – domu wielorodzinnego oznaczonego numerem 5** przy ulicy Zielonogórskiej oraz wyrażoną przez Rezerwującego wolą zakupu lokalu mieszkalnego - w celu zapewnienia Rezerwującemu prawa do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego wybranego przez Rezerwującego (w rozumieniu przepisów ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjny, dalej: Ustawa deweloperska),

Strony postanawiają i oświadczają, co następuje:

§ 1.

1. Deweloper oświadcza, że jest:

- a) wieczystym użytkownikiem gruntu położonego w Opolu, obręb Opole, gmina M. Opole, powiat M. Opole, województwo opolskie, stanowiącego działkę nr 88/93, z mapy 57, tereny przemysłowe, łączny obszaru 1,5924 ha oraz właścicielem budynków na tym gruncie posadowionych, nie stanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności, objętych księgą wieczystą nr OP1O/00089736/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, a właścicielami tego gruntu jest Skarb Państwa;
- b) jest właścicielem gruntu położonego w Opolu, obręb Opole, gmina M. Opole, powiat M. Opole, województwo opolskie, stanowiącego działki nr 88/158 i 88/159 z mapy 57, tereny przemysłowe, łączny obszaru 0,1047 ha oraz właścicielem budynków na tym gruncie posadowionych, nie stanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności, objętych księgą wieczystą nr OP1O/00130931/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Ponadto Deweloper oświadcza i zapewnia, że:

- a) prawa objęte księgą wieczystą nr OP1O/00089736/O oraz OP1O/00130931/O nie są obciążone żadnymi innymi prawami ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi poza roszczeniami oraz służebnościami ujawnionymi w dziale III opisanej księgi wieczystej;
 - b) nie został postawiony w stan upadłości, nie jest stroną żadnego toczącego się postępowania, którego przedmiotem byłaby Nieruchomość, z Nieruchomości nie prowadzi się egzekucji, Deweloper nie posiada zaległości, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych,
 - c) działki nr 88/93, 88/158 i 88/159 z mapy 57 w Opolu, obręb Opole posiadają dojazd do drogi publicznej ulicy Zielonogórskiej oraz ulicy Harcmistrza Aleksandra Kamińskiego.
3. Deweloper oświadcza, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje na nieruchomościach opisanych w ust. 1 PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE w postaci budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej oznaczonych jako Budynki od 1 do 3 po 1 klatce na każdy budynek przy czym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zostało wydzielone Zadanie Inwestycyjne polegające na budowie budynku – domu wielorodzinnego oznaczonego numerem 5 przy ulicy Zielonogórskiej wraz z garażem podziemnym i parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, oraz wiatą ogrodową, o powierzchni całkowitej 4937 m² i powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) 2.573,28 m² i kubaturze 13.067,08 m³, pod nazwą „Zielona Sadyba”. Inwestycja ta realizowana jest na podstawie ostatecznej decyzji: pozwolenia na budowę nr 301/2025 z dnia 27.08.2025 roku wydanego przez Prezydenta Miasta Opola.
4. Deweloper oświadcza, a Rezerwujący przyjmuje do wiadomości, że w Budynku realizowanym w ramach opisanej wyżej inwestycji znajdował się będzie m.in. lokal mieszkalny, oznaczony roboczo numerem o projektowanej powierzchni użytkowejm² na piętrze (zwany dalej "Lokalem"), który to Lokal stanowi przedmiot rezerwacji w myśl postanowień Umowy. Rzut Lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
5. Rezerwacja obejmuje również:
- a) komórkę lokatorską, usytuowaną na kondygnacji..... o numerze roboczym....., powierzchni....., stanowiącą pomieszczenie przynależne do Lokalu - rzut obrazujący położenie komórki lokatorskiej stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

b) a także prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego wewnętrznego oznaczonego numerem roboczym..... położnym w budynku B lub D lub miejsca postojowego zewnętrznego oznaczonego roboczo numerem..... rzut obrazujący położenie miejsca postojowego zewnętrznego/ wewnętrznego stanowi załącznik nr 3 do Umowy.

§ 2.

1. Na podstawie niniejszej Umowy, Rezerwujący rezerwuje i zobowiązuje się skorzystać z rezerwacji w okresie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, a Deweloper zobowiązuje się w okresie rezerwacji, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu:

- a) nie oferować Lokalu do sprzedaży podmiotom innym niż Rezerwujący,
- b) nie zawierać umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich, ani umów przenoszących własność Lokalu z innymi podmiotami niż Rezerwujący.

2. Rezerwacja zostaje dokonana na okres do dnia r. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu rezerwacji, co wymagać będzie stosownego aneksu do niniejszej Umowy.

3. W przypadku skorzystania z rezerwacji zawarta zostanie przez Strony umowa deweloperska. Strony uzgadniają, iż łączna cena za Lokal z balkonem/tarasem/ogródkiem, komórką lokatorską oraz wewnętrznym/zewnętrznym miejscem postojowym określona zostanie w umowie deweloperskiej na kwotę zł brutto (słownie:)

(w tym:

- cena za lokal mieszkalny w kwocie złotych brutto,
- cena za komórkę lokatorską w kwocie złotych brutto,
- cena za wewnętrzne/zewnętrzne miejsce postojowe w kwocie złotych brutto).

4. Przez skorzystanie z rezerwacji Strony rozumieją zawarcie pomiędzy Deweloperem a Rezerwującym umowy deweloperskiej na warunkach, o których mowa w ust. 3, nie później niż w terminie obowiązywania rezerwacji określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 3.

Umowa niniejsza przestaje obowiązywać (ulega rozwiązaniu) automatycznie, tj. bez potrzeby składania przez Strony jakichkolwiek oświadczeń woli:

a) w przypadku niedokonania przez Rezerwującego wpłaty opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w § 4 ust. 1,

albo:

b) z upływem okresu rezerwacji określonego w § 2 ust. 2 i nieprzystąpienia w tym okresie przez Rezerwującego do zawarcia umowy deweloperskiej, przy czym w takim wypadku postanowienia § 4 ust. 2, 3, 4 oraz 5 pozostają w mocy,

albo:

c) z chwilą zawarcia pomiędzy Deweloperem, a Rezerwującym umowy deweloperskiej (skorzystania z rezerwacji), przy czym w takim wypadku postanowienie § 4 ust. 6 pozostaje w mocy.

§ 4.

1. W terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, Rezerwujący wpłaci na rachunek bankowy Dewelopera nr: opłatę rezerwacyjną w wysokości (słownie:). Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Dewelopera. Opłata rezerwacyjna nie jest zadatkiem (w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego) ani zaliczką na poczet ceny sprzedaży Lokalu.
2. W przypadku niezawarcia w okresie rezerwacji umowy deweloperskiej (nieskorzystania z rezerwacji) z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, opłata rezerwacyjna zostaje zatrzymana na rzecz Dewelopera tytułem zryczałtowanego odszkodowania za nieskorzystanie z rezerwacji w umówionym terminie, z wyjątkiem sytuacji, gdy do zawarcia umowy deweloperskiej nie dochodzi z uwagi na to, że Rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, kiedy to opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi Rezerwującemu.
3. W przypadku gdy Deweloper nie wykonuje zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości.
4. W przypadku gdy Deweloper dokona zmian w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej.

5. Zapłata kwot, o których mowa w ust. 2, 3 i 4, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Rezerwującego, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia przyczyny zapłaty, jednak nie wcześniej niż w dniu wskazania przez Rezerwującego numeru rachunku, na który zapłata ma nastąpić.
6. W przypadku zawarcia przez Dewelopera i Rezerwującego umowy deweloperskiej opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona jako wpłata na poczet ceny sprzedaży Lokalu i przelana na wskazany w umowie deweloperskiej mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, na co Rezerwujący wyraża zgodę.

§ 5.

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami doręczana będzie na adresy podane przez Strony
w niniejszej Umowie. O zmianach adresów do korespondencji Strony zobowiązują się wzajemnie niezwłocznie informować.
2. Rezerwujący oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – oznaczonego numerem B.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące w Polsce przepisy prawa.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Załączniki przywołane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

DEWELOPER

REZERWUJĄCY

Załączniki:

1. Rzut Lokalu
2. Rzut kondygnacji z komórką lokatorską
3. Rzut Miejsca postojowego zewnętrznego/ wewnętrznego
4. Projekt zagospodarowania terenu
5. Klauzula RODO