

UMOWA REZERWACYJNA

zawarta dnia 2018 roku w Poznaniu („Umowa”) pomiędzy:

1) **OKRE Saperska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wspólnej 35/PH2, 00-519 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000179424, o numerze NIP 5262486696 i REGON 016431874, o kapitale zakładowym w wysokości 520.000,00 złotych, zwaną dalej „**Deweloperem**”,

reprezentowaną przez **Agnieszkę Szostak**, działającą na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa z dnia 10 października 2017 r., objętego aktem notarialnym Rep. A Nr 9138/2017, sporządzonym przed Maciejem Celichowskim, notariuszem w Poznaniu,

a

2) *******, zamieszkałym w *******, kod pocztowy ******, przy ul. *******, *******, legitymującym się dowodem osobistym seria i numer *******, posiadającym numer PESEL: *******, oraz

3) *******, zamieszkałą w *******, kod pocztowy *******, przy ul. *******, *******, legitymującą się dowodem osobistym seria i numer *******, posiadającą numer PESEL: *******,

zwanymi dalej łącznie „**Zainteresowanym**”;

Deweloper oraz Zainteresowany zwani dalej łącznie „**Stronami**” lub każdy z osobna „**Stroną**”, o następującej treści:

§ 1

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ulicy Saperskiej 30, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 62/3, ark. 24, obręb ewidencyjny Wilda, o łącznym obszarze 0,7317 ha (siedem tysięcy trzysta siedemnaście metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, pod oznaczeniem PO2P/00108389/8 („**Nieruchomość**”), w której dziale II jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą OKRE Saperska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, a wpis ten jest prawomocny.
2. Nieruchomość wolna jest od wszelkich ograniczeń, obciążeń i roszczeń osób trzecich innych niż opisane w Umowie.
3. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Saperskiej.
4. Nieruchomość uzbrojona jest w niezbędną infrastrukturę, w tym w sieć wodociągową, ciepłociągową oraz elektryczną.



5. Obszar, na którym położona jest Nieruchomość, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani miejscowym planem rewitalizacji.
6. Deweloper jest deweloperem w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) („**Ustawa**”).
7. Deweloper zamierza realizować na Nieruchomości, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Saperska 30” („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”).
8. Przedsięwzięcie Deweloperskie zakłada wybudowanie na Nieruchomości dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 3 i 6 kondygnacjach naziemnych, ze wspólnym, wielostanowiskowym parkingiem podziemnym usytuowanym na poziomie -1 („**Budynki**”). W Budynkach będzie znajdować się łącznie 126 samodzielnych lokali mieszkalnych – 25 lokali w budynku oznaczonym symbolem „A” („**Budynek A**”) oraz 101 lokali w budynku oznaczonym symbolem „B” („**Budynek B**”). W Budynku A na parterze będą znajdować się dodatkowo 3 samodzielne lokale usługowe. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie wybudowany wielostanowiskowy parking podziemny ze 191 miejscami postojowymi („**Garaż**”), będący w rozumieniu Ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem niemieszkalnym. Na terenie Nieruchomości będzie znajdowało się 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, trafostacja oraz pojemniki na śmieci.
Koncepcja przedstawiająca plan zagospodarowania Nieruchomości stanowi **Załącznik 1** do Umowy („**Plan Zagospodarowania**”).
9. Rozpoczęcie robót budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowane jest najpóźniej na dzień 30 listopada 2017 r., a zakończenie robót budowlanych (to jest uzyskanie przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowane jest najpóźniej do dnia 30 września 2019 r.

§ 2

OŚWIADCZENIA ZAINTERESOWANEGO

1. Zainteresowany zapoznał się z Planem Zagospodarowania, opisem Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz rzutem i położeniem Lokalu, *Komórki Lokatorskiej* i Miejsca Postojowego/*Miejsc Postojowych*.
2. Zainteresowany przyjmuje do wiadomości, że Deweloper może wprowadzać zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego, rozwiązań architektoniczno-budowlanych, w szczególności w następstwie postępowania o uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, opracowania projektów wykonawczych lub nadzoru autorskiego projektanta oraz że Przedsięwzięcie Deweloperskie może ulec zmianie w trakcie jego realizacji we wskazanym zakresie.
3. Zainteresowany oświadcza, że 1) **pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony aktem notarialnym z dnia *** roku, Repertorium A numer ***sporządzonym przez notariusza ***prowadzącego kancelarię notarialną w *****, / 2) **pozostaje w**



związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia przedmiotów niniejszej Umowy dokonuje za pieniądze pochodzące z jego majątku osobistego. / 3) jest stanu wolnego. / 4) (w przypadku małżonków) pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia przedmiotów niniejszej umowy dokonują za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego i do ich majątku wspólnego.

§ 3

PRZEDMIOT UMOWY

1. Deweloper i Zainteresowany zgodnie postanawiają, że przedmiotem Umowy jest rezerwacja („**Rezerwacja**”) przez Zainteresowanego:
 - a. lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie budowlanym numerem *** o projektowanej powierzchni użytkowej *** m², do którego przylegać będzie ogródek/loggia/balkon/taras, usytuowanego w Budynku A/B, na kondygnacji *** (parter/***) piętro), wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej („**Lokal**”). Do Lokalu przynależać będzie komórka lokatorska numer *** o projektowanej powierzchni użytkowej *** m² (zwana dalej „**Komórką Lokatorską**”). Rzut Lokalu z zaznaczeniem lokalizacji Komórki Lokatorskiej stanowi **Załącznik 2**;
 - b. udziału w samodzielnym lokalu niemieszkalnym – Garażu związanym z wyłącznym użytkowaniem miejsca postojowego/miejsc postojowych o numerze/o numerach ***, oznaczonego/oznaczonych na rzucie Garażu znakiem „X”. Rzut Garażu stanowi **Załącznik 3**.
2. Deweloper zobowiązuje się w okresie trwania niniejszej Umowy wstrzymać się od oferowania do sprzedaży innym podmiotom niż Zainteresowany Lokalu, Komórki Lokatorskiej i Miejsca Postojowego/Miejsc Postojowych, w szczególności nie zawierać z innymi osobami niż Zainteresowany umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub umowy sprzedaży dotyczącej Lokalu, Komórki Lokatorskiej i Miejsca Postojowego/Miejsc Postojowych.
3. Z tytułu Rezerwacji Zainteresowany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera opłaty rezerwacyjnej w wysokości **3.000,00 zł** brutto (słownie: trzy tysiące złotych) („**Opłata Rezerwacyjna**”). Opłata Rezerwacyjna powinna zostać uiszczona w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, tj. najpóźniej do dnia *** na rachunek bankowy Dewelopera numer 47 1090 1056 0000 0001 3511 9229 prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. Za dzień uiszczenia opłaty Strony rozumieją uznanie rachunku bankowego Dewelopera.
4. Strony ustalają, że w terminie do dnia ***** zawrą umowę deweloperską („**Umowa Deweloperska**”) na następujących warunkach:
 - a. wartość brutto Lokalu wykończonego w standardzie deweloperskim wraz z Komórką Lokatorską oraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej opisanego powyżej wynosi ***.000,00 zł (słownie: ***) („**Cena Lokalu**”);
 - b. wartość brutto udziału w Garażu wynosi ***.000,00 zł (słownie: ***) („**Cena Garażu**”);
 - c. terminy płatności - Lokal:
 - 1) 25 % (dziesięć procent) Ceny Lokalu, pomniejszonej o wysokość Opłaty Rezerwacyjnej



- t.j. kwotę ***** zł – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej,
- 2) 30% (trzydzieści procent) Ceny Lokalu, t.j. kwotę ***** zł – w terminie 14 (czternastu) dni po wykonaniu stropu nad trzecią kondygnacją jednak nie później niż do dnia 31 marca 2019 roku,
 - 3) 35% (trzydzieści pięć procent) Ceny Lokalu, t.j. kwotę ***** zł – w terminie 14 (czternastu) dni po wykonaniu stanu surowego zamkniętego, jednak nie później niż do dnia 31 maja 2019 roku,
 - 4) 10% (dziesięć procent) Ceny Lokalu, t.j. kwotę ***** zł – najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni po otrzymaniu decyzji dopuszczającej budynek do użytkowania, jednak nie później niż do dnia 30 września 2019 roku.

d. terminy płatności - Garaż

- 1) 50% (pięćdziesiąt procent) Ceny Garażu, t.j. kwotę ***** zł - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej,
- 2) 50% (pięćdziesiąt procent) Ceny Garażu, t.j. kwotę ***** zł - najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni po otrzymaniu decyzji dopuszczającej budynek do użytkowania, jednak nie później niż do dnia 30 września 2019 roku.

§ 4

WYGAŚNIĘCIE UMOWY

1. Umowa wygasa z upływem terminu wskazanego w § 3 ust. 4 Umowy, tj. w dniu *****, albo w momencie zawarcia przez Strony Umowy Deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczących przedmiotów niniejszej Umowy.
2. Umowa wygasa ponadto jeżeli w terminie wskazanym w § 3 ust. 3 Umowy, Zainteresowany nie uiści Opłaty Rezerwacyjnej.
3. W przypadku wygaśnięcia Umowy z powodu nieprzystąpienia przez Zainteresowanego w okresie wskazanym w § 3 ust. 4 do Umowy Deweloperskiej Opłata Rezerwacyjna nie podlega zwrotowi na rzecz Zainteresowanego..

§ 5

POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

1. Wszelkie oświadczenia, informacje i zawiadomienia związane z realizacją Umowy powinny być przesyłane listem poleconym, przez kuriera lub postańca bądź pocztą elektroniczną wyłącznie na następujące adresy:

a. Deweloper:

OKRE Saperska Sp. z o.o. – Biuro sprzedaży,
ul. Paderewskiego 8, 61-770 Poznań
email: kontakt@saperska30.pl

b. Zainteresowany:

[]



[]

email: []

Każda ze Stron może zmienić swój adres do doręczeń w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej Strony, z tym że zmiana adresu będzie skuteczna pod warunkiem otrzymania takiego zawiadomienia przez drugą Stronę.

2. Strony oświadczają, iż niniejsza Umowa nie stanowi przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości ani umowy deweloperskiej w rozumieniu Ustawy ani nie zobowiązuje Stron do zawarcia umowy deweloperskiej.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Wszelkie spory mogące powstać pomiędzy Stronami w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy będą rozstrzygane w drodze rokowań prowadzonych w dobrej wierze pomiędzy Stronami. Jeżeli jednak Strony nie osiągną porozumienia co do wszystkich spraw pomiędzy nimi spornych w terminie 7 (siedmiu) dni, każda ze Stron może poddać powstały spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.

Deweloper

Zainteresowany

Zainteresowany

Załączniki:

1. Załącznik 1: Plan Zagospodarowania;
2. Załącznik 2: Rzut Lokalu z zaznaczeniem lokalizacji Komórki Lokatorskiej;
3. Załącznik 3: Rzut Garażu wraz z oznaczonym Miejscem Postojowym/Miejscami Postojowymi.

