

UMOWA REZERWACYJNA

zawarta w dniu Kliknij lub naciśnij, aby wprowadzić datę. r. pomiędzy:

JM Inwestycje 1 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Zwoleńskiej 65A wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0001116700, posiadającą numer NIP 9522258624, o kapitale zakładowym wynoszącym 5 000 zł,

zwaną dalej jako „**Deweloper**”

reprezentowaną przez ■ – działającą jako jej pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu Kliknij lub naciśnij, aby wprowadzić datę. r., które nie zostało odwołane, wypowiedziane, ani nie wygasło,

a

1. ■, zamieszkałym w ■, posiadającym numer PESEL ■, nr telefonu ■, e-mail ■

2. ■, zamieszkałą w ■, posiadającą numer PESEL ■, nr telefonu ■, e-mail ■

zwanymi również dalej łącznie jako „**Rezerwujący**”

§ 1.

[OPIS NIERUCHOMOŚCI]

1. Deweloper oświadcza, że w Warszawie przy ulicy Czarnocińskiej znajdują się działki o numerach ewidencyjnych **78/2, 78/3, 78/4** położone w obrębie ewidencyjnym 0409 o łącznej powierzchni 0,1681 ha, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WA3M/00137125/9**, zwana dalej jako „**Nieruchomość**”.
2. W dziale IV księgi wieczystej numer **WA3M/00137125/9** nie ma wpisanych hipotek, ani wzmianek o wnioskach o dokonanie wpisów.

§ 2.

[PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE]

1. W ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie

„Osiedle Czarnocińska” obejmujące budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z instalacją gazową.

2. Realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego odbywa się na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr 275/BIA/PB/2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r. wydanej z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, która została przeniesiona na Dewelopera na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 382/BIA/PB/2024/P z dnia 7 listopada 2024 r. wydanej z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy.
3. Deweloper oświadcza, że:
 - a) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Czarnocińskiej,
 - b) Nieruchomość poza ewentualnymi roszczeniami wynikającymi zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej Umowy, nie jest obciążona żadnymi innymi prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ani też nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania spornego, egzekucyjnego, administracyjnego lub zabezpieczającego,
 - c) nie zalega z zapłatą podatków, ani innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa,
 - d) nie zakończył ani nie zawiesił prowadzenia działalności gospodarczej, nie została ogłoszona jego upadłość, nie złożył wniosku o ogłoszenie upadłości, ani wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego,
 - e) jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a czynności objętej niniejszą umową dokonuje w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.
4. Dla ochrony środków wpłacanych przez nabywców na poczet ceny lokali mieszkalnych na podstawie umów deweloperskich Deweloper zawrze umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

§ 3. [LOKAL]

1. W budynku wybudowanym na Nieruchomości oznaczonym jako ■ po Wybierz element. stronie budynku patrząc od frontu budynku znajdować się będzie samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym ■ o projektowanej powierzchni użytkowej ■ m² (■ metrów kwadratowych), składający się z następujących pomieszczeń: ■, zwany w niniejszej Umowie jako „Lokal”.
2. W ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej każdorazowy właściciel Lokalu korzystać będzie na wyłączność z ogródka przyległego do Lokalu oraz 2 naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
3. Rzut Lokalu i jego położenie na kondygnacji oraz granice części nieruchomości wspólnej oddanej właścicielowi Lokalu do wyłącznego korzystania przedstawiają załączniki do prospektu informacyjnego stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

§ 4. [REZERWACJA]

1. Deweloper deklaruje, że w terminie określonym w ust. 2 poniżej będzie w stanie zawrzeć z Rezerwującym umowę deweloperską zobowiązującą do wybudowania na Nieruchomości budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Rezerwującego prawa własności Lokalu za cenę ■ złotych brutto. Łącznie z Lokalem przedmiotem ewentualnego nabycia będzie również prawo do wyłącznego korzystania z ogródka przyległego do Lokalu za cenę ■ złotych brutto oraz prawo do wyłącznego korzystania z 2 naziemnych miejsc postojowych określone w § 3 ust. 2 za cenę ■ złotych brutto.
2. Deweloper zobowiązuje się w okresie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia ■ zarezerwować na rzecz Rezerwującego Lokal opisany w § 3 ust. 1 pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego zapłaty opłaty rezerwacyjnej określonej w § 5. W ramach powyższego zobowiązania Deweloper czasowo wyłączy Lokal z oferty sprzedaży, to jest nie zawrze z żadnym innym podmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności Lokalu lub przenoszącej własność Lokalu, w

szczegółności umowy deweloperskiej, przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, ani umowy przenoszącej własność.

§ 5.

[OPŁATA REZERWACYJNA]

1. Tytułem wynagrodzenia należnego Deweloperowi za dokonanie rezerwacji opisanej w § 4 ust. 2 powyżej Rezerwujący zobowiązuje się do uiszczenia przelewem na rachunek bankowy Dewelopera numer ■ opłaty rezerwacyjnej w wysokości ■ zł (słownie: ■ złotych) w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
2. W przypadku zawarcia przez Dewelopera i Rezerwującego w terminie określonym w § 4 ust. 2 umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu opisanego w § 3 ust. 1 lub innego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wybudowanym na Nieruchomości, Deweloper zaliczy uiszczonej opłatę rezerwacyjną na poczet zapłaty pierwszej części ceny należnej za lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej.
3. W razie nieuiszczenia przez Rezerwującego całości opłaty rezerwacyjnej w sposób i w terminie określonym w ust. 1, zobowiązania Stron wynikające z niniejszej Umowy wygasają.
4. W przypadku niezawarcia przez Dewelopera i Rezerwującego w terminie określonym w § 4 ust. 2 żadnej z umów wskazanych w ust. 2 powyżej, uiszczonej przez Rezerwującego opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi, chyba że:
 - a) Rezerwujący nie uzyska pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w art. 31 zdanie drugie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, na sfinansowanie nabycia prawa własności Lokalu opisanego w § 3 ust. 1 za cenę podaną w niniejszej Umowie, przy czym powodem odmowy nie może być niezachowanie przez Rezerwującego należytej staranności przy ubieganiu się o udzielenie kredytu, w szczególności nieprzedstawienie

wymaganych przez bank dokumentów, nieudzielenie informacji lub niezłożenie stosownych oświadczeń,

- b) Deweloper nie wykonuje zobowiązania określonego w § 4,
- c) Deweloper dokona zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego.

§ 6. [ADRESY STRON]

1. Wszelkie oświadczenia woli Stron składane w wykonaniu niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy dokumentowej i będą doręczane osobiście albo kierowane na niżej wskazane adresy:

Dla Dewelopera: ul. Zwoleńska 65A, 04-761 Warszawa

email: biuro@jminwestycje.pl

Dla Rezerwującego: ■

email: ■

2. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadamiać się wzajemnie w formie pisemnej o zmianie adresów podanych w ust. 1.

§ 7. [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. W przypadku zawarcia pomiędzy Stronami którejkolwiek z umów wskazanych w § 5 ust. 2, treść takiej umowy będzie w całości zastępować jakiegokolwiek wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące Lokalu lub Nieruchomości, w tym wynikające z treści niniejszej Umowy.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy prawa polskiego.

4. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

DEWELOPER

REZERWUJĄCY

ZAŁĄCZNIK:

1. Załącznik nr 1 Prospekt informacyjny wraz z załącznikami