

**Budynek „B”**

Dnia \_\_.\_\_\_\_\_.2022 r. w Krotoszynie

1. **Pan Grzegorz Kazimierz Ciesielski**, posiadający PESEL 82 02 09 12 198,

który oświadczył, że przy niniejszej czynności działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **BOTANICA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krotoszynie, pod adresem: 63-700 Krotoszyn, ul. Spacerowa nr 10, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000870787**, posiadającej REGON 382376002 i NIP 6211832858  
zwanej także „*Sprzedającym*” i „*Deweloperem*”,

jako Prezes Zarządu spółki pod firmą BOTANICA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krotoszynie, pod adresem: 63-700 Krotoszyn, ul. Spacerowa nr 10, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000870787

oraz

2. **Pani** \_\_\_\_\_, posiadająca PESEL \_\_\_\_

3. **Pan** \_\_\_\_\_, posiadający PESEL \_\_\_\_

Oboje zamieszkali w \_\_\_\_\_ ( - ), przy ul. \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_,

którzy podają adres e-mail: \_\_\_\_\_,

zwani **łącznie** także „*Kupującym*” i „*Nabywcą*”,

zawarli

## **UMOWĘ REZERWACYJNĄ**

### **§ 1**

Strony postanawiają, że wymienione poniżej określenia, używane w niniejszej umowie, pisane z wielkiej litery, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem podanym poniżej:

- 1) **Umowa Rezerwacyjna** – niniejsza umowa, w której Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy opisanej w pkt 2) poniżej,
- 2) **Umowa Deweloperska i Przedwstępna** – akt notarialny, na który składać się będą **Umowa Deweloperska** – akt notarialny w zakresie obejmującym zobowiązanie do zbycia przez Dewelopera i nabycia przez Nabywcę Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i

**Umowa Przedwstępna** – akt notarialny w zakresie obejmującym zobowiązanie do zbycia przez Dewelopera i nabycia przez Nabywcę Miejsca Postojowego.

- 3) **Umowa Przeniesienia Praw** – umowa przeniesienia Przedmiotu Umowy, która zostanie zawarta pomiędzy Stronami w wykonaniu zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej.
- 4) **Nieruchomość** – nieruchomość zapisana w księdze wieczystej o numerze **KZ1R/00044746/5**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 5) **Przedsięwzięcie Deweloperskie** – w znaczeniu, jakie nadaje mu art. 3 pkt 6) Ustawy o Ochronie, obejmuje inwestycję budowlaną prowadzoną przez Dewelopera, mającą doprowadzić do powstania na Nieruchomości **2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych** – Budynku A i Budynku B, z pełną niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu, szczegółowo opisane w Prospekcie Informacyjnym. Inwestycja będzie nosić nazwę „**Botanica Residence**”.
- 6) **Zadanie Inwestycyjne** – w znaczeniu, jakie nadaje mu – w znaczeniu, jakie nadaje mu art. 3 pkt 6) Ustawy o Ochronie, obejmuje inwestycję budowlaną prowadzoną przez Dewelopera, mającą doprowadzić do powstania w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego **Budynku B**.
- 7) **Budynek** – budynek mieszkalny wielorodzinny o projektowanym oznaczeniu **B**, z 4 (czterema) kondygnacjami nadziemnymi i 1 (jedną) kondygnacją podziemną, budowany na Nieruchomości. W Budynku wyodrębnić można będzie 27 (dwadzieścia siedem) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny – Garaż Wielostanowiskowy.
- 8) **Nieruchomość wspólna** – Nieruchomość wraz z częściami wspólnymi posadowionych na Nieruchomości budynków i urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 9) **Przedmiot Umowy** – rozumiane łącznie:
  - a) **prawo własności lokalu mieszkalnego** o projektowanym numerze \_\_\_\_, mającego stanowić odrębną nieruchomość, znajdującego się w **Budynku** o projektowanym w dokumentacji budowlanej oznaczeniu **B**, na \_\_\_\_ kondygnacji nadziemnej, który składać będzie się z \_\_\_\_\_, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej \_\_\_\_, \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, zwanego w Umowie **Lokalem**; ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może się różnić o 2 % (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej,
  - b) związany z prawem własności Lokalu **udział w Nieruchomości Wspólnej**, o wysokości obliczonej jako stosunek powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach na Nieruchomości,
  - c) **prawo do wyłącznego korzystania z Ogrodu / Tarasu / Balkonu \***, znajdującego się bezpośrednio przy Lokalu, ustanowione w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej,

oznaczonego na rzucie Lokalu, stanowiącego wydzieloną fizycznie część Nieruchomości Wspólnej, o projektowanej powierzchni \_\_\_\_, \_\_\_\_, m<sup>2</sup>, którego ostateczna powierzchnia zostanie określona w Umowie Przeniesienia Praw,

d) **prawo do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej**, znajdującej się w na \_\_\_\_ kondygnacji / w kondygnacji podziemnej \* Budynku, ustanowione w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej, oznaczonej na rzucie tej kondygnacji, stanowiącego wydzieloną fizycznie część Nieruchomości Wspólnej, o projektowanej powierzchni \_\_\_\_, \_\_\_\_, m<sup>2</sup>, której ostateczna powierzchnia zostanie określona w Umowie Przeniesienia Praw, (NIE DOTYCZY SPRZEDAŻY MIEJSC POSTOJOWYCH Z BOXAMI)

e) **udział wynoszący \_\_\_\_/\_\_\_\_ części w lokalu niemieszkalnym – Garażu Wielostanowiskowym**, mającym stanowić odrębną nieruchomość, znajdującym się w **Budynku** o projektowanym w dokumentacji budowlanej oznaczeniu **B**, w kondygnacji podziemnej, z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej o wysokości obliczonej jako stosunek powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach na Nieruchomości; Garaż Wielostanowiskowy składać będzie się z hali garażowej z niewyodrębnionymi trwałymi ścianami miejscami postojowymi i miejscami postojowymi z komórkami lokatorskimi typu „box”,\*

f) **prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego / Miejsca Postojowego z komórką lokatorską typu „box”** \* o numerze \_\_\_\_, o projektowanej powierzchni \_\_\_\_, \_\_\_\_, m<sup>2</sup>, ustanowione w ramach udziału w tym lokalu niemieszkalnym, którego ostateczna powierzchnia zostanie określona w Umowie Przeniesienia Praw.\*

10) **Cena** – łączna wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą Nabywca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera z tytułu przeniesienia na Nabywcę Przedmiotu Umowy. Wysokość i warunki zapłaty Ceny określone zostaną w Umowie Deweloperskiej i Przedwstępnej.

11) **Prospekt Informacyjny** – sporządzony przez Dewelopera, według wzoru stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie, dokument informacyjny wraz z Załącznikami, zawierający podstawowe dane dotyczące Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego, będący Załącznikiem do Umowy Deweloperskiej.

12) **Ustawa o Ochronie** – ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1805), na podstawie której Stronę zawrą Umowę Deweloperską.

## § 2

1. **Deweloper oświadcza, że:**

1) **jest właścicielem Nieruchomości,**

- 2) według treści wpisów w księdze wieczystej, Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych o numerach **3916/11**, Identyfikator działki 301204\_4.0001.3916/11 i **3916/14**, Identyfikator działki 301204\_4.0001.3916/14, położonych w obrębie ewidencyjnym Identyfikator działki 301204\_4.0001 Miasto Krotoszyn, **przy ulicy Gajowej w Krotoszynie**, w gminie Krotoszyn, powiecie krotoszyńskim, województwie wielkopolskim, których sposób korzystania opisano jako „grunty orne”, o obszarze całej nieruchomości wynoszącym **0,9986 ha** (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych),
- 3) Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami osobistymi i roszczeniami, jak również nie stanowi przedmiotu praw obligacyjnych nieujawnionych w księdze wieczystej,
- 4) nie toczy się żadne postępowanie sądowe, którego przedmiotem jest Nieruchomość, nie doręczono Deweloperowi odpisu pozwu w sprawie jej dotyczącej, ani postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia i Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego,
- 5) nie posiada zaległości w podatkach, ani w innych należnościach wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1325) Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na Nieruchomości hipoteka przymusowa,
- 6) nie jest stroną żadnej niewygasłej lub niewykonanej umowy, na mocy postanowień której wykonywanie zobowiązań zgodnie z warunkami niniejszej umowy byłoby niedotrzymaniem takiej umowy, zakazane, niemożliwe lub opóźnione,
- 7) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- 8) Nieruchomość nie jest przedmiotem umownego prawa pierwokupu,
- 9) gmina Krotoszyn nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej działki o numerach 3916/11 i 3916/14, jak również nie znajdują się one na obszarze rewitalizacji oraz objętym Specjalną Strefą Rewitalizacji.

2. **Deweloper oświadcza, że:**

- 1) **zobowiązuje się Zrealizować Przedsięwzięcie Deweloperskie, a w ramach Zadania Inwestycyjnego wybudować Budynek z Lokalem i Garażem Wielostanowiskowym \***, w oparciu o Projekt i Pozwolenie na Budowę,
- 2) informacje dotyczące położenia Budynku na Nieruchomości, usytuowania Lokalu w Budynku, układu pomieszczeń Lokalu oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych będą zawarte w Prospekcie Informacyjnym i Załącznikach do niego,

3. **Pani \_\_\_\_\_ i Pan \_\_\_\_\_ oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej**

*majątkowej małżeńskiej, niezmieniony umową ani orzeczeniem sądu / pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustroj rozdzielności ustawowej / jest stanu wolnego / każde z nich jest stanu wolnego \**,

### § 3

**Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Deweloperską i Przedwstępną, w której:**

1. **Deweloper zobowiąże się:**
  - 1) **wybudować Budynek,**
  - 2) **ustanowić odrębną własność Lokalu i Garażu Wielostanowiskowego \***,
  - 3) **sprzedać Kupującemu,** w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności, o których będzie mowa w Umowie, **Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej** – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
  - 4) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej, **prawo do wyłącznego korzystania z Ogrodu / Tarasu / Balkonu \***,
  - 5) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej, **prawo do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej,** *(NIE DOTYCZY SPRZEDAŻY MIEJSC POSTOJOWYCH Z BOXAMI) \**
  - 6) **sprzedać Kupującemu,** w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności, o których będzie mowa w Umowie, **udział w Garażu Wielostanowiskowego** wynoszący   /   **części, \***
  - 7) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Garażu Wielostanowiskowym, **prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego / Miejsca Postojowego z komórką lokatorską typu „box” \* o numerze**   . **\***
2. **Kupujący zobowiąże się nabyć Przedmiot Umowy** na warunkach określonych w Umowie.
3. Strony zobowiążą się do zawarcia, w wykonaniu Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej, umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (Umowy Przeniesienia Praw), w formie aktu notarialnego, za cenę określoną w Umowie.
4. Standard wykończenia Przedmiotu Umowy określony zostanie w Prospekcie Informacyjnym i załącznikach do niego.
5. Sposób obmiaru powierzchni Lokalu i *ostateczną wysokość udziału w Garażu Wielostanowiskowym* \* Strony określą w Umowie Przeniesienia Praw.
6. Strony ustalą możliwość dokonania przez Nabywcę w uzgodnieniu z Deweloperem zmian w układzie ścian działowych i rozprowadzenia instalacji wewnętrznych Lokalu.

### § 4

1. Strony określają cenę Przedmiotu Umowy na kwotę \_\_\_\_\_ zł brutto (\_\_\_\_\_ zł netto + VAT \_\_\_\_\_ zł), na która składają się:
  - a) cena Lokalu w kwocie \_\_\_\_\_ zł brutto (\_\_\_\_\_ zł netto + VAT \_\_\_\_\_ zł),
  - b) *cena udziału w Garażu Wielostanowiskowym w kwocie \_\_\_\_\_ zł brutto (\_\_\_\_\_ zł netto + VAT \_\_\_\_\_ zł).* \*
2. Cena powyższa ma charakter orientacyjny i nie stanowi oferty. Sposób ustalenia ostatecznej ceny zostanie określony w Umowie. W razie zmiany ceny, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy.
3. W terminie do 7 dni od przesłania nabywcy na adres mailowy informacji o uzyskaniu pozwolenia na budowę, Nabywca wpłaci Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w kwocie \_\_\_\_\_ zł, która zostanie zaliczona następnie na poczet Ceny. Brak wpłaty w w/w terminie równoznaczny jest z odstąpieniem przez Nabywcę od Umowy Rezerwacyjnej.

## § 5

1. Terminy poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego, płatności, uzyskania dokumentacji, w tym pozwolenia na użytkowanie Budynku, odbioru i inne, określą Strony w Umowie Deweloperskiej i Przedwstępnej.
2. Deweloper zobowiązuje się przedłożyć Nabywcy projekt Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej przynajmniej na 7 (siedem) dni przed terminem jej podpisania.
3. Strony zawrą Umowę Deweloperską i Przedwstępną w terminie do dnia \_\_\_\_\_ 202\_\_ r. Termin i miejsce zawarcia aktu notarialnego wyznaczy Deweloper. Nie przystąpienie przez Nabywcę do Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej w powyższym terminie, jak również w innym terminie ustalonym przez Strony wspólnie, równoznaczne jest z odstąpieniem przez Nabywcę od Umowy Rezerwacyjnej.
4. W razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy rezerwacyjnej, Deweloper ma obowiązek zwrócić Nabywcy opłatę rezerwacyjną w terminie 14 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu lub od zdarzenia będącego równoznacznym z odstąpieniem.

## § 6

W razie przekształcenia Dewelopera w inny podmiot lub zbycia praw do Nieruchomości wraz z prawami do Przedsięwzięcia Deweloperskiego na inny podmiot, zobowiązania z niniejszej umowy przechodzą na ów inny podmiot.

## § 7

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

Deweloper: .....

Nabywca:

.....

.....