

## Umowa rezerwacyjna

zawarta w dniu \*\*\* w Lublinie między:

Spółką LP Pro Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Lublinie (ul. Kapucyńska 6/9 20-009 Lublin) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000487819, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 701-040-68-71, REGON 147008571 (adres do doręczeń: ul. Kapucyńska 6/9, 20-009 Lublin) reprezentowaną przez: Komplementariusza tj. Spółkę LP Pro Sp. z o.o. w imieniu której działa Piotr Łupina – Prezes Zarządu zwana dalej Deweloperem,

a

\*\*\* PESEL \*\*\* zamieszkałym \*\*\* oraz jego małżonką \*\*\* PESEL \*\*\* zamieszkałą \*\*\*, zwanymi dalej łącznie Nabywcą lub Nabywcami o treści następującej:

Deweloper i Nabywcy są też w dalszej części umowy zwani „Stronami, a każdy z nich „Stroną”.

### § 1

Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Dąbrowicy, w obrębie ewidencyjnym 0002 Dąbrowica gm. Jastków składającej się z działek gruntu Nr 788/1, 788/2, 788/4 o powierzchni 0.4498 ha dla której Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1I/00289131/4. W dziale I powołanej księgi wieczystej: jest wpisana działka gruntu nr 788/1, 788/2, 788/4 opisana jak wyżej; w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka LP Pro Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Lublinie; działy III i IV tej księgi wieczystej wpisów ani wzmianek o wpisach nie zawierają. Opisana wyżej nieruchomość zwana jest w dalszej części umowy „Nieruchomością”.

### § 2

1. Deweloper oświadcza, że na Nieruchomości zamierza wybudować przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Royal Residence” polegające na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej \*\*\* m<sup>2</sup>, obejmującej osiem lokali mieszkalnych (zwanymi dalej „Budynkiem”) wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz infrastrukturą inżynieryjno – techniczną i komunikacyjną z przeznaczeniem do ustanowienia odrębnej własności tych lokali mieszkalnych oraz ich sprzedaży wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku na poziomie minus 1 oraz nieruchomości gruntowej, proporcjonalnym do powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni wszystkich lokali w Budynkach. Deweloper oświadcza, a Nabywcy godzą się na to, że miejsca postojowe dla samochodów osobowych wewnątrz Budynków, jak i na zewnątrz nie będą stanowić odrębnych nieruchomości ale części wspólne stanowiące współwłasność właścicieli

odrębnych lokali mieszkalnych i zostaną podzielone do korzystania między nimi (quad usum).

2. Deweloper oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane na podstawie projektu budowlanego budynków wraz z infrastrukturą inżynieryjno-techniczną i komunikacyjną, opracowanego przez Biuro Projektowe KONZEPT Architekci – Paweł Rusak w Szarowie, i uzyskanej przez Dewelopera na jego podstawie decyzji 709/21 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.

### § 3

Nabywcy oświadczają, że zapoznali się z projektem budowlanym zatwierdzonym ostateczną decyzją Nr 709/21 z dnia 19.04.2021 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę oraz z planem zagospodarowania całej Nieruchomości i są zainteresowani zakupem od Dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie Nr \*\*\* w Budynku \* wraz z udziałem we współwłasności w częściach wspólnych Budynku i nieruchomości gruntowej. Prawa te zwane są dalej łącznie „Lokalem”.

### § 4

Strony zgodnie oświadczają, a Nabywcy na to się godzą, że umowa niniejsza nie ma charakteru umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 Kodeksu cywilnego ani też umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1805 z późn.zm) – dalej Ustawa deweloperska, zaś umowa niniejsza reguluje wyłącznie prawa i obowiązki Stron od chwili jej zawarcia do czasu zawarcia właściwej umowy deweloperskiej, którą Strony zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia \*\*\*.

### § 5

Położenie Budynku oraz Lokalu określa i miejsc postojowych dla samochodów osobowych plan zagospodarowania działki budowlanej stanowiący załącznik nr 1, a standard budowlany Budynku, usytuowanie Lokalu w Budynku, rozkład pomieszczeń i stan wykończenia Lokalu określa opis techniczny i standard prac wykończeniowych załącznik Nr 2. Załączniki Nr 1 i 2, stanowią integralną część niniejszej umowy.

### § 6

1. Strony zgodnie ustalają cenę sprzedaży odrębnej własności Lokalu wraz z udziałem we współwłasności we wspólnych częściach Budynku i nieruchomości gruntowej na kwotę \*\*\* (\*\*\*) złotych brutto tj. z podatkiem od towarów i usług (VAT). Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT od sprzedaży budynków mieszkalnych obecnie wynoszącej 8%.
2. Dokładne terminy płatności ceny sprzedaży Lokalu określone zostaną przez Strony w umowie deweloperskiej w ramach uregulowań tzw. Ustawy deweloperskiej, powołanej w § 3 niniejszej umowy.
3. Strony zgodnie ustalają, że cena sprzedaży odrębnej własności Lokalu wraz z udziałem we współwłasności we wspólnych częściach Budynku i nieruchomości gruntowej może ulec

zmianie w przypadku zmiany cen materiałów i usług budowlanych. W takim przypadku Deweloper zawiadomi Nabywców o zmianie ceny, a Nabywcy będą mieli prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od doręczenia im zawiadomienia Dewelopera. W przypadku zmiany ceny Strony zobowiązują się zawrzeć stosowny aneks do niniejszej umowy regulujący zmianę ceny. W przypadku nie zawarcia takiego aneksu w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od zawiadomienia Nabywców o zmianie ceny poczytywać się będzie, że Nabywcy odstąpili od umowy.

#### § 7

1. Deweloper oświadcza, że przewidywany jest termin rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia \*\*\*, a jego zakończenie do dnia \*\*\*.
2. Dokładny harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie określony w umowie deweloperskiej zaś wymagany prawem opis przedsięwzięcia deweloperskiego w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.

#### § 8

1. Nabywcy, tytułem opłaty rezerwacyjnej zobowiązują się zapłacić przelewem na rachunek bankowy Dewelopera Nr \*\*\* sumę \*\*\* (\*\*\*) złotych w terminie do dnia \*\*\*
2. Datą płatności jest dzień uznania rachunku bankowego Dewelopera.
3. Opłata rezerwacyjna wpłacona przez Nabywców po zawarciu umowy deweloperskiej zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży Lokalu oraz wpłacona przez niego na mieszkaniowy rachunek powierniczy utworzony przez niego w banku w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.
4. W przypadku nie zawarcia między Stronami umowy deweloperskiej do dnia \*\*\* umowa niniejsza wygaśnie bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli, a cała wpłacona opłata rezerwacyjna w wartości nominalnej zostanie zwrócona przez Dewelopera Nabywcom przelewem na ich rachunek bankowy Nr \*\*\* w terminie kolejnych 14 (czternaście) dni. Jakikolwiek inne roszczenia Stron niż przewidziane w ust. 3 i 4 tego paragrafu są wyłączone.

#### § 9

W okresie obowiązywania niniejszej umowy Deweloper zobowiązuje się nie oferować Lokalu do sprzedaży osobom trzecim, chyba że Nabywcy nie zapłacą w terminie opłaty rezerwacyjnej lub jakiegokolwiek jej części. W takim przypadku umowa niniejsza wygaśnie bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli, a zapłacona przez Nabywców część opłaty rezerwacyjnej zostanie przez Dewelopera zwrócona Nabywcom w sposób i ze skutkami przewidzianymi w § 8 ust. 4 niniejszej umowy.

#### § 10

1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie oznaczonym do zawarcia umowy deweloperskiej, jeżeli do tego czasu nie realizacja niniejszej umowy okaże się niemożliwa lub niecelowa, a w szczególności:

- 1) nieuzyskania pozwolenia na budowę inwestycji w odpowiednim terminie,
  - 2) uzyskania decyzji odmownej w sprawie pozwolenia na budowę,
  - 3) nie zawarcia w odpowiednim terminie umowy z wykonawcą budowlanym inwestycji, rozwiązania takiej umowy lub odstąpienia od niej,
  - 4) uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 5) wstrzymania lub przerwania robót budowlanych inwestycji,
  - 6) zmiany warunków ekonomicznych realizacji inwestycji,
  - 7) utraty tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną,
  - 8) zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących działki budowlanej lub inwestycji,
  - 9) innych okoliczności, których nie było można znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy, a mających wpływ na możliwość lub celowość wykonania umowy.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera albo Nabywców w trybie § 6 ust. 3 niniejszej umowy, cała wpłacona opłata rezerwacyjna zostanie Nabywcom zwrócona przez Dewelopera w sposób i ze skutkami przewidzianymi w § 8 ust. 4 niniejszej umowy.

#### § 11

1. Strony zgodnie ustalają, że umowa deweloperska przewidywać będzie między innymi:
  - 1) prawo Dewelopera do sukcesywnego wyodrębnienia i sprzedaży odrębnych lokali z zastrzeżeniem korekty udziałów w Nieruchomości wspólnej przy wyodrębnieniu ostatniego Lokalu,
  - 2) prawo do obciążania Nieruchomości hipotekami zabezpieczającymi kredyty na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego z zastrzeżeniem zwolnienia z hipoteki sprzedawanych lokali po zapłacie przez Nabywców całej ceny sprzedaży Lokalu,
  - 3) prawo do obciążania nieruchomości służebnościami przesyłu i służebnościami drogowymi wymaganymi do budowy i funkcjonowania sieci, przyłączy mediów i układu komunikacyjnego, przy czym służebności te nie będą obciążać odrębnych lokali mieszkalnych, po ich wyodrębnieniu,
  - 4) harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przewidujący co najmniej cztery etapy realizacji,
  - 5) harmonogram wpłat Nabywców na poczet ceny sprzedaży lokalu składający się co najmniej z czterech rat zgodnych z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.
2. Pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej wynikać będą z ustaleń Stron, przepisów Ustawy deweloperskiej, ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1910 z późn. zm.) oraz Kodeksu cywilnego.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

Wszelkie kwestie sporne lub te których Strony mogły nie znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze wzajemnych rokowań, a

dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami powszechnymi właściwymi miejscowo dla miejsca położenia Nieruchomości.

#### § 14

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Wszystkie doręczenia w wykonaniu niniejszej umowy dokonywane będą pod adresami Stron wskazanymi w komparacji niniejszej umowy. Zmiana adresu dla doręczeń wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia pod adresem dotychczasowym.

#### § 15

1. Umowę niniejszą zawarto w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Umowa zawiera pięć stron oparafowanych przez Dewelopera i Nabywców.
3. Umowa zawiera dwa załączniki:
  - 1) załącznik 1 plan zagospodarowania działki budowlanej,
  - 2) załącznik 2 opis techniczny i standard prac wykończeniowych Lokalu.

#### § 16

Nabywcy oświadczają, że zapoznali się dokładnie i zrozumieli treść niniejszej umowy oraz załączników, a umowa zostaje zawarta w drodze indywidualnych negocjacji.

Umowę odczytano, przyjęto i podpisano:

Deweloper:

Nabywcy: