

UMOWA REZERWACYJNA LOKALU MIESZKALNEGO („Umowa”)

zawarta w dniu w pomiędzy:

BESKID ONE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Ustroniu, adres siedziby: ul. 9 Listopada 20, 43-450 Ustroń, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001146170, REGON: 540503993, NIP: 5482765010, o kapitale zakładowym w wysokości 132.400,00 złotych, zwanym dalej "**Deweloperem**"

oraz

..... zwanym/i dalej "**Rezerwującym/i**",

zwanymi dalej łącznie Stronami, a z osobną Stroną o następującej treści:

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

Deweloper oświadcza, że:

1. na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 3456/43, identyfikator działki 240302_1.0004.3456/43, obręb ewidencyjny 0004 Ustroń, o obszarze 0,3716 ha, położonej w Ustroniu przy ulicy Gościradowiec, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BB1C/00121134/0 („**Nieruchomość**”) prowadzi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, przedsięwzięcie deweloperskie („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”) pod nazwą handlową: „**Beskid Park**”, polegające na wybudowaniu:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe, posiadającego 4 kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną (w której znajdować się będzie niżej zdefiniowany Garaż B1), o projektowanej powierzchni użytkowej 2.158,00 m² („**Budynek B1**”), w Budynku B1 znajdować się będzie łącznie 26 lokali mieszkalnych oraz 3 miejsca garażowe indywidualne na poziomie parteru (zamykane), które będą stanowiły pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych,
 - b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe, posiadającego 4 kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną (w której znajdować się będzie niżej zdefiniowany Garaż B2), o projektowanej powierzchni użytkowej 2.052,80 m² (zwany dalej jako „**Budynek B2**”), w Budynku B2 znajdować się będzie łącznie 26 lokali mieszkalnych,
2. na Nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych zostanie wyznaczonych i wybudowanych 10 naziemnych numerowanych miejsc postojowych, w tym 2 miejsca postojowe naziemne które będą miały status ogólnodostępnych, przeznaczonych dla właścicieli lokali mieszkalnych w Budynkach na Nieruchomości,
3. Budynki będą całkowicie podpiwniczone, jednoklatkowe i będą posiadać jedną kondygnację podziemną,
4. na Nieruchomości, pod Budynkiem B1, na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie podziemne pomieszczenie garażowe, o projektowanej powierzchni użytkowej 627,27 m² („**Garaż B1**”), które wybudowane zostanie w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych w Budynku B1 na Nieruchomości i nie będzie ono stanowiło odrębnej

- nieruchomości lokalowej, a część nieruchomości wspólnej; Garaż B1 składać się będzie z 25 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz 9 komórek lokatorskich i komunikacji, rowerowni/wózkowni, Garaż B1 będzie posiadał wjazd umiejscowiony pod bryłą Budynku B1; w Budynku B1 wybudowane zostaną nadto trzy miejsca garażowe indywidualne, które będą stanowiły pomieszczenia przynależne do lokali,
5. na Nieruchomości, pod Budynkiem B2, na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie podziemne pomieszczenie garażowe, o projektowanej powierzchni użytkowej 554,24 m² („**Garaż B2**”), które wybudowane zostanie w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych w Budynku B2 na Nieruchomości i nie będzie ono stanowiło odrębnej nieruchomości lokalowej, a część nieruchomości wspólnej; Garaż B2 składać się będzie z 25 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz 12 komórek lokatorskich i komunikacji, rowerowni/wózkowni, Garaż B2 będzie posiadał wjazd umiejscowiony pod bryłą Budynku B2,
 6. na parterze każdego Budynku znajduje się kotłownia i pomieszczenie elektryczne,
 7. prawo wyłącznego korzystania z poszczególnych miejsc postojowych naziemnych, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w Garażu B1 i Garażu B2 ustanowione zostanie na podstawie umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zawieranych przez Dewelopera i nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych,
 8. rozpoczęcie prac budowlanych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 17 lutego 2026 roku, zaś planowy termin ich zakończenia został określony do dnia 31 grudnia 2027 roku.

§ 1 Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest czasowe wyłączenie z oferty sprzedaży:
 - a) lokalu mieszkalnego w inwestycji pod nazwą BESKID PARK w Ustroniu **usytuowanego / który będzie usytuowany na parterze/ ... piętrze**) Budynku **B1/B2**, o numerze roboczym **.....**, posadowionego na Nieruchomości, o następujących parametrach:
 - (i) projektowana powierzchnia użytkowa m²,
 - (ii) liczba pomieszczeń:
 - (iii) powierzchnia poszczególnych pomieszczeń: zgodnie z kartą mieszkania stanowiącą **Załącznik nr 1** do Umowy
 - (iv) układ pomieszczeń – zgodnie z kartą mieszkania stanowiącą **Załącznik nr 1** do Umowyzwanego dalej „**Lokalem**”, którego cena wynosi **...** zł brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej, o której mowa w pkt. (i) powyżej, tj. łącznie **....** zł brutto (z podatkiem od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie zawarcia niniejszej Umowy)
 - b) miejsca postojowego w wielostanowiskowym Garażu **B1/B2** oznaczonego nr **...** na rzucie Garażu **B1/B2**, stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy, którego cena wynosi **....** tys. zł brutto.
 - c) miejsca postojowego w garażu indywidualnym w Budynku B1 oznaczonego nr **.....** na rzucie Garażu B1, stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy, którego cena wynosi **....** tys. zł brutto.
 - d) miejsca postojowego zewnętrznego oznaczonego nr **...** na planie zagospodarowania terenu, stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy, którego cena wynosi **....** tys. zł brutto.
 - e) komórki lokatorskiej oznaczonej nr **...** na rzucie Garażu **B1/B2**, stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy, której cena wynosi **....** tys. zł brutto.

- dalej zwane łącznie „Przedmiotem Rezerwacji” / dalej zwany również „Przedmiotem Rezerwacji”.

2. Cena Lokalu nie uwzględnia ceny: pomieszczeń przynależnych, miejsc parkingowych, w tym w garażu wielostanowiskowym ani części nieruchomości wspólnej przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właściciela Lokalu.

§ 2

Czas trwania Umowy

1. Rezerwujący oświadcza, że ubiega się/ będzie ubiegał się o kredyt w celu sfinansowania kosztów nabycia Lokalu (ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej), a okres wskazany w ust. 2 jest wystarczający na uzyskanie decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339, dalej: „Ustawa”), lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 tej ustawy / **ALBO** Rezerwujący oświadcza, że nie ubiega się i nie będzie ubiegał się o kredyt w celu sfinansowania kosztów nabycia Lokalu (ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej).
2. Umowa została zawarta na czas określony do dnia / została zawarta na okres niezbędny do uzyskania przez Rezerwującego decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 Ustawy lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 tej Ustawy, jednak nie później niż do dnia

§ 3

Warunki rezerwacji

1. Deweloper zobowiązuje się czasowo wyłączyć z oferty sprzedaży Przedmiot Rezerwacji, a tym samym nie będzie w trakcie obowiązywania Umowy oferować jego sprzedaży innym osobom niż Rezerwujący, a Rezerwujący zobowiązuje się do wpłacenia na rzecz Dewelopera w terminie **3 dni** od dnia zawarcia Umowy kwoty **5.000,00 zł** (pięć tysięcy złotych) tytułem opłaty rezerwacyjnej na następujący rachunek bankowy Dewelopera: **96 1020 1390 0000 6402 0824 5955**.
2. W przypadku, gdy do dnia wygaśnięcia Umowy, z przyczyn nieleżących po stronie Dewelopera, nie dojdzie między Stronami do zawarcia umowy deweloperskiej, której przedmiotem będzie m.in. Lokal, opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi, z wyjątkiem przypadków opisanych w ust. 3 poniżej.
3. Opłata rezerwacyjna jest niezwłocznie zwracana Rezerwującemu na rachunek, z którego została uiszczona (chyba że Rezerwujący wskaże inny rachunek do zwrotu), w przypadku, gdy:
 - a) Rezerwujący nie uzyskał 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.), w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 Ustawy;
 - b) Deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z Umowy;
 - c) Deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego.
4. Warunkiem zwrotu opłaty rezerwacyjnej na podstawie ust. 3 a) jest przedłożenie Deweloperowi pisemnej odmowy udzielenia lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w ust. 3 lit. a) powyżej, a w przypadku braku wykonania tego zobowiązania, Deweloper będzie uprawniony do zatrzymania opłaty rezerwacyjnej zgodnie z postanowieniem wyżej.
5. W przypadku niewpłacenia opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w ust. 1, Umowa pozostaje w mocy przez okres jej obowiązywania określony w Umowie, jednak do czasu faktycznego wpływu opłaty rezerwacyjnej na rachunek bankowy Dewelopera Deweloper jest

zwolniony z obowiązku czasowego wyłączenia Przedmiotu Rezerwacji z oferty sprzedaży oraz może oferować jego sprzedaż innym osobom. Z chwilą wpływu opłaty rezerwacyjnej w pełnej wysokości na rachunek bankowy Dewelopera, jeżeli nastąpi to w okresie obowiązywania Umowy, obowiązek Dewelopera czasowego wyłączenia Przedmiotu Rezerwacji z oferty sprzedaży powstaje na nowo na pozostały okres obowiązywania Umowy, bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń.

6. W przypadku zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej, opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia Lokalu.
7. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.

§ 4

Postanowienia końcowe

1. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część Umowy i jest oznaczony jako **Załącznik nr 4**. Rezerwujący oświadcza, że otrzymał prospekt informacyjny wraz z załącznikami.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania przez wszystkie Strony.

PODPISY:

Deweloper

Rezerwujący

Załącznik nr 1 – karta mieszkania

Załącznik nr 2 – rzut Garażu **B1/B2**

Załącznik nr 3 - plan zagospodarowania terenu

Załącznik nr 4 – prospekt informacyjny