

# UMOWA REZERWACYJNA

zawarta w ..... w dniu ..... r.

pomiędzy:

1. .... z siedzibą w ..... (adres do korespondencji: .....), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ....., ..... Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: ....., NIP: ....., REGON: ....., reprezentowaną przez .....,  
- zwaną dalej „**Sprzedającym**”,

a

2. ...., zamieszkałym/zamieszkałą pod adresem: ....., legitymującym/legitymującą się dowodem osobistym seria i numer ....., PESEL: .....,  
- zwanym/zwaną dalej „**Rezerwującym**”,

a dalej łącznie „**Stronami**”, zaś z osobna „**Stroną**”.

Umowa zostaje zawarta w związku ze realizowaną przez Sprzedającego inwestycją oraz zamiarem nabycia przez Rezerwującego wybranego lokalu mieszkalnego, w celu czasowego wyłączenia tego lokalu z oferty sprzedaży. Umowa stanowi umowę rezerwacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 880, dalej „**Ustawa**”).

## § 1. Oświadczenia Sprzedającego i przedmiot rezerwacji

1. Sprzedający oświadcza, że przysługuje mu prawo (własności / użytkowania wieczystego) nieruchomości położonej w ....., obejmującej działkę nr ..... o powierzchni ....., dla której Sąd Rejonowy ....., Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr .....
2. Sprzedający oświadcza, że na nieruchomości opisanej w ust. 1 zrealizował inwestycję polegającą na budowie/przebudowie budynku ..... wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dalej „**Budynek**”), na podstawie ostatecznej decyzji ..... o pozwoleniu na budowę nr ..... z dnia .....

3. Sprzedający oświadcza, że oferuje do sprzedaży znajdujące się w Budynku ... wyodrębnione lokale mieszkalne, co do których wydano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.
4. Przedmiotem rezerwacji jest lokal mieszkalny oznaczony w ..... numerem ....., o powierzchni użytkowej ....., położony w Budynku na ..... kondygnacji (piętrze), w klatce ..... (dalej „Lokal”). Usytuowanie Lokalu w Budynku, jego powierzchnię użytkową oraz powierzchnię i układ pomieszczeń określa rzut stanowiący załącznik nr 1 do Umowy.
5. Szczegółowe informacje o inwestycji i Lokalu zawiera prospekt informacyjny wraz z załącznikami, z którym Rezerwujący zapoznał się przed zawarciem Umowy.

## **§ 2. Zobowiązanie rezerwacyjne i okres rezerwacji**

1. Sprzedający zobowiązuje się do czasowego wyłączenia Lokalu z oferty sprzedaży, a w szczególności w okresie rezerwacji zobowiązuje się:
  - a) nie oferować Lokalu do sprzedaży podmiotom innym niż Rezerwujący,
  - b) nie zawierać co do Lokalu umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich ani umów przenoszących własność z podmiotami innymi niż Rezerwujący.
2. Rezerwacja zostaje ustanowiona na czas określony – do dnia ..... r. Jeżeli Rezerwujący ubiega się o kredyt na nabycie Lokalu, okres rezerwacji uwzględnia czas niezbędny do uzyskania decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu. Przedłużenie okresu rezerwacji wymaga aneksu do Umowy.
3. Cena Lokalu wynosi ..... zł brutto (słownie: ..... ) i odpowiada cenie określonej w prospekcie informacyjnym. Cena ta zostanie potwierdzona w umowie sprzedaży Lokalu.
4. Przez skorzystanie z rezerwacji Strony rozumieją zawarcie umowy przenoszącej na Rezerwującego prawo własności do Lokalu, na warunkach zgodnych z prospektem informacyjnym i Umową, nie później niż w ostatnim dniu okresu rezerwacji określonego w ust. 2.

## **§ 3. Opłata rezerwacyjna**

1. Strony ustalają opłatę rezerwacyjną w wysokości ..... zł (słownie: ..... ). Opłata nie przekracza 1% ceny Lokalu określonej w prospekcie informacyjnym.
2. Rezerwujący wpłaci opłatę rezerwacyjną w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy Sprzedającego nr ..... Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Sprzedającego.

3. Jeżeli Rezerwujący nie wpłaci opłaty rezerwacyjnej w terminie wskazanym w ust. 2, niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z pierwszym dniem po upływie terminu.
4. Opłata rezerwacyjna jest opłatą w rozumieniu art. 32 Ustawy. Nie stanowi ona zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego.
5. W razie zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu na Rezerwującego, opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia Lokalu.

#### **§ 4. Zwrot opłaty rezerwacyjnej**

1. Opłata rezerwacyjna jest niezwłocznie zwracana Rezerwującemu, jeżeli:
  - a) Rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej,
  - b) Sprzedający nie wykonuje zobowiązania wynikającego z Umowy,
  - c) Sprzedający dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania Rezerwującego.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. b, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.
3. Jeżeli Umowa poprzedza umowę wskazaną w art. 3 lub 4 Ustawy, a Sprzedający nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru i Rezerwujący (nabywca) nie przystąpił z tego powodu do zawarcia umowy przenoszącej własność, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.
4. Jeżeli do zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu na Rezerwującego nie dochodzi z przyczyn leżących po stronie Rezerwującego, innych niż wskazane w ust. 1 lit. a, opłata rezerwacyjna zostaje zatrzymana przez Sprzedającego i nie podlega zwrotowi.
5. Zwrot opłaty następuje na rachunek bankowy wskazany przez Rezerwującego. Jeżeli Rezerwujący nie wskazał rachunku, termin zwrotu rozpoczyna bieg dopiero od momentu jego podania.

#### **§ 5. Obowiązek informacyjny Sprzedającego**

W czasie trwania rezerwacji Sprzedający informuje Rezerwującego o zmianach wprowadzonych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie oraz ze wskazaniem, czego zmiana dotyczy.

#### **§ 6. Zakaz przenoszenia wierzytelności**

1. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z Umowy jest niedopuszczalne i nieważne.

2. Ograniczenia z ust. 1 nie stosuje się, jeżeli Rezerwujący przenosi wierzytelności na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn.

### **§ 7. Wygaśnięcie Umowy**

Umowa wygasa (ulega rozwiązaniu) bez potrzeby składania odrębnych oświadczeń:

- a) z upływem okresu rezerwacji, jeżeli w tym czasie nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu – przy czym postanowienia § 4 pozostają w mocy,
- b) z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu – przy czym postanowienia § 3 ust. 4 pozostają w mocy.

### **§ 8. Postanowienia końcowe**

1. Korespondencję Strony kierują na adresy wskazane w Umowie. O zmianie adresu Strony informują się niezwłocznie na piśmie; w braku takiej informacji na piśmie korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczoną.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Ustawy oraz Kodeksu cywilnego.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Załączniki wskazane w Umowie stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
Sprzedający

.....  
Rezerwujący

**Załączniki:**

- nr 1 – rzut Lokalu.