

ISTOTNE TREŚCI UMOWY REZERWACYJNEJ

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności działki, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta. Sprzedający oświadcza, że działka, będąca przedmiotem sprzedaży, nie jest obciążona prawami osób trzecich.
2. Sprzedający oświadcza, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub tereny zabudowy turystycznej. (Dokładne ustalenia planu znajdują [tutaj](#)).
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z innymi dokumentami dotyczącymi nieruchomości, w szczególności wynikami badań geotechnicznych.
4. Cena każdej działki obejmuje koszty budowy infrastruktury technicznej w zakresie:
 - a) sieci wodociągowej;
 - b) budowy dróg z płyt betonowych typu jumbo lub o podobnych parametrach (po wcześniejszym ich wykorytowaniu i wykonaniu podbudowy);
 - c) oświetlenia dróg.
5. Sprzedający oświadcza, że cena każdej działki obejmuje również wartość udziałów w nieruchomościach stanowiących drogi lub służebności zapewniających dostęp do tych dróg w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z działki.
6. Sprzedający zobowiązuje się wybudować infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt. 4, w terminie do 30 czerwca 2021 r.
7. Sprzedający oświadcza, że zawarł z Energa Operator S.A. umowy przyłączeniowe na budowę sieci i złącz kablowych umożliwiających przyłączenie nieruchomości do sieci elektroenergetycznej. Wykonanie sieci elektroenergetycznej należy do gestora sieci.
8. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że zgodnie z polityką Energa Operator S.A. rozpoczęcie prac związanych z projektowaniem i budową sieci elektroenergetycznej możliwe będzie po przedstawieniu do Energa Operator S.A. projektu zagospodarowania działki wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego. Cena działki nie obejmuje opłat przyłączeniowych do sieci elektroenergetycznej pobieranej zwyczajowo przez gestora sieci przy zawarciu umowy o przyłączenie.
9. Strony zgodnie ustalają, że cena działki zostanie zapłacona w następujący sposób:
 - a) kwota 3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) tytułem zadatku płatna przelewem w terminie do 3 dni od dnia podpisania umowy;
 - b) kwota _____ (słownie: _____) stanowiąca 70% ceny działki, w terminie 3 dni od dnia zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży działki w formie aktu notarialnego;
 - c) pozostała część ceny działki, pomniejszona o kwotę zadatku, tj. _____ (słownie: _____) zostanie zapłacona w terminie 7 dni od momentu przekazania przez Sprzedającego wobec Nabywcy oświadczenia o wykonaniu uzbrojenia technicznego, o którym mowa w pkt. 4, z tym zastrzeżeniem, że Sprzedający nie gwarantuje, w którym momencie zostanie przyłączona i uruchomiona instalacja oświetlenia drogi; wraz z oświadczeniem, o którym mowa, Sprzedający przekaże Nabywcy odpis mapy z wynikami geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wykonanej infrastruktury.

10. Nabywca wyraża zgodę na:
- a) ustanowienie przez Sprzedającego, na działkach stanowiących drogi, służebności gruntowych oraz przesyłu wobec gestorów sieci uzbrojenia technicznego oraz innych podmiotów w zakresie niezbędnym dla wybudowania, poprowadzenia, utrzymania, konserwacji i naprawy tego uzbrojenia;
 - b) określenie i ujawnienie w księdze wieczystej sposobu zarządzania nieruchomością, stanowiącą działki nr _____ (drogi), w sposób zapewniający prawidłowe korzystanie z wybudowanej drogi wewnętrznej, a także wybudowanie i przyłączenie do urządzeń infrastruktury technicznej obiektów kubaturowych na działkach budowlanych wydzielonych z nieruchomości, w szczególności poprzez wyrażenie zgody na rzecz wszystkich współwłaścicieli działek stanowiących drogi na wykonywanie wszelkich sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego oraz zjazdów bez zgody pozostałych współwłaścicieli.
11. Strony ustalają, że w stosunku do dróg, które zostaną wybudowane i przekazane na rzecz Gminy Smołdzino, zamiast zbycia udziału w tych działkach, Sprzedający ustanowi na rzecz Nabywcy odpowiednie służebności gruntowe.
12. Strony ustalają, że umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego nie później niż w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy rezerwacyjnej.
13. Dokładny termin zawarcia aktu notarialnego Strony uzgodnią telefonicznie. W przypadku braku możliwości telefonicznego ustalenia terminu aktu notarialnego Sprzedający wskażą Nabywcy, za pośrednictwem poczty elektronicznej, wysłanej na minimum 7 dni przed datą aktu notarialnego, termin i miejsce zawarcia umowy, z tym zastrzeżeniem, że umowa sprzedaży zostanie zawarta w kancelarii notarialnej w Słupsku.
14. Wraz z wysłaniem terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży Sprzedający wyśle Nabywcy krótką wiadomość tekstową (SMS) na podany w komparycji Umowy numer telefonu komórkowego wraz z informacją o nadaniu wiadomości wysłanej pocztą elektroniczną w sprawie wskazania terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży.
15. Koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym koszty założenia księgi wieczystej, wpisu służebności oraz dokonania wpisów w nowo założonej księdze wieczystej ponosi Nabywca.
16. Koszty przygotowania i zamówienia niezbędnych dla zawarcia umowy sprzedaży dokumentów dotyczących nieruchomości, w szczególności odpisów decyzji, zaświadczeń oraz wypisów i wrysów ponosi Sprzedający.
17. W przypadku, kiedy Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, o której mowa w pkt. 12, Sprzedający może od umowy odstąpić i całą kwotę zadatku zachować.
18. W przypadku, kiedy Sprzedający nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, albo nie dojdzie do zawarcia umowy z innych przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Nabywca może od umowy odstąpić i żądać od Sprzedającego uiszczonej kwoty zadatku w podwójnej wysokości.
19. W umowie sprzedaży Sprzedający zobowiąże się do wybudowania infrastruktury technicznej w terminie opisanym w pkt. 6 pod rygorem:
- a) prawa odstąpienia przez Nabywcę od umowy sprzedaży w przypadku, kiedy opóźnienie w budowie urządzeń, o których mowa w 1, będzie większe niż 3 miesiące, albo;
 - b) prawa Nabywcy do naliczania kar umownych w wysokości 0,1% dziennie od ceny działki, za każdy dzień opóźnienia ponad okres 3 miesięcy od momentu, w którym zgodnie z niniejszą umową uzbrojenie miało być wybudowane.
20. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
21. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.