

## UMOWA REZERWACYJNA

Zawarta dnia ... w ... [dalej: „Umowa”], przez i pomiędzy:<sup>1</sup>

**Nieruchomości Rogala Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa** z siedzibą w 38-350 Bobowa, przy ul. Grunwaldzkiej 59, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000565645 REGON: 361998349, NIP: 738-214-84-19 [dalej: „**Spółka**”], reprezentowana przez jedynego komplementariusza spółki:

**Rogala Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, spółkę wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000562170, REGON: 361742472, NIP: 738-214-82-82, [dalej: „**Inwestor**”] w imieniu której działa:

..., na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia ... roku, Rep. A ... która/y oświadcza, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające zakres jej/jego uprawnień do reprezentacji Sprzedającego przy zawarciu niniejszej Umowy, pełnomocnictwo to nie zostało w żaden sposób odwołane lub zmienione (pełnomocnictwo stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy).

a

... zamieszkałym/ą w ..., przy ul. ..., posiadającym/ą nr PESEL ..., legitymującym/ą się dowodem osobistym (seria i nr) ..., wydanym przez ...<sup>2</sup> [dalej: „**Rezerwujący**”], reprezentowanym/ą osobiście/przez:<sup>3</sup>

Zwani dalej łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”

### PREAMBUŁA

1. Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować Inwestycję pod nazwą „budowa czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami w zabudowie szeregowej (w etapie I szereg A bud. 1-7 i szereg B bud. 1-7) wraz z urządzeniami budowlanymi w tym między innymi wewnętrzną instalacją: gazową do układu pomiarowego w linii ogrodzenia, elektryczną do złącza kablowo-pomiarowego w linii ogrodzenia, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, oraz powierzchniami utwardzonymi, rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (oznaczone X-1) i dwóch budynków gospodarczych (oznaczonych X2 i X03), odpowiednio wg. projektu budowlanego na działkach nr 1893, 418 w Mielcu przy ul. Wojsławskiej – obręb 6 Wojsław – jedn. Ew. 181101-1 Mielec. Jako I etap inwestycji polegającej na budowie pięćdziesięciu ośmiu budynków w zespole zabudowy szeregowej i budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 1893, 418 obręb 6 Wojsław,

<sup>1</sup> Uzupełnić datę i miejsce podpisania umowy

<sup>2</sup> Uzupełnić danymi osoby Rezerwującej

<sup>3</sup> Niepotrzebne skreślić.

jednostka ewidencyjna 181101-1 Mielec” [dalej: „Inwestycja”]. Plan zagospodarowania terenu inwestycji stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

## §1

### Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

- 1) jest wyłącznym właścicielem działki o nr 418, obręb 0006 Wojsław, dla której Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer TB1M/00029351/9;
- 2) jest wyłącznym właścicielem działki o nr 1893, obręb 0006 Wojsław, dla której Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą TB1M/00083133/1;
- 3) nieruchomość opisana w §1 ust 1 i 2 nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, hipotekami, jakimikolwiek prawami osób trzecich mogącymi stanowić ograniczenie w rozporządzaniu bądź też w używaniu, w tym nie jest przedmiotem żadnej dzierżawy, bądź użyczenia lub innych praw obligacyjnych lub rzeczowych. Działy III i IV przywołanych w §1 ust 1 i 2 ksiąg wieczystych są wolne od wpisów.
- 4) w stosunku do opisanej w §1 ust 1 i 2 nieruchomości nie toczy się, ani nie zagraża jej żadne postępowanie sądowe lub administracyjne (w tym postępowanie egzekucyjne, wywłaszczeniowe, o stwierdzenie zasiedzenia itp.), które w jakikolwiek sposób mogłoby ograniczyć możliwość zbycia nieruchomości lub też którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Rezerwującego.
- 5) dysponuje ostateczną w postępowaniu administracyjnym i niezaskarżoną w postępowaniu sądowo-administracyjnym Decyzją Starosty Mieleckiego nr 677/2017, znak: AB.6740.658.2017.T.Sz. z dnia 19.09.2017r. w przedmiocie „budowa czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami w zabudowie szeregowej ( w etapie I szereg A bud. 1-7 i szereg B 1-7) wraz z urządzeniami budowlanymi w tym między innymi wewnętrzna instalacja: gazowa do układu pomiarowego w linii ogrodzenia, elektryczna do złącza kablowo-pomiarowego w linii ogrodzenia, wodociągowa , kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, oraz powierzchniami utwardzonymi, odpowiednio według projektu budowlanego na działkach nr 1893, 418 w Mielcu przy ul. Wojsławskiej- obręb 6 Wojsław- jed. Ew. 181101-1 Mielec.”.

2. Rezerwujący oświadcza, że:

- 1) jest zainteresowany nabyciem prawa własności Budynku Mieszkalnego opisanego w §2 ust. 1 wraz z prawami przynależnymi opisanymi w §2 ust. 2,
- 2) posiada lub zapewnia/zgromadzi środki finansowe niezbędne do realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej umowy oraz przyszłej umowy deweloperskiej,
- 3) nie istnieją żadne umowy lub porozumienia zawarte z osobami trzecimi, ograniczające lub uniemożliwiające mu zawarcie niniejszej **Umowy** oraz wykonanie jej postanowień,
- 4) zapoznał się z dokumentacją dotyczącą Inwestycji w postaci: opis inwestycji, rzuty, plan zagospodarowania terenu, decyzję pozwolenia na budowę i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

## §2

## Przedmiot Umowy

1. W ramach opisanej w Preambule Inwestycji powstanie między innymi Budynek oznaczony tymczasowo na Planie zagospodarowania terenu [stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy] jako nr ...<sup>4</sup> o powierzchni około 109,65 m<sup>2</sup> (słownie: sto dziewięć 65/100 metrów kwadratowych)<sup>5</sup> [plan budynku stanowi **Załącznik nr 3**] udziałem w częściach wspólnych i własnością wydzielonej częścią nieruchomości. Powierzchnie zawarte na rzucie podano w świetle wyprawionych ścian według zasad obliczania powierzchni podanych w art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 21.06.2001r. z póź. zmianami oraz według normy PN\_ISO\_9836\_1997, [dalej: „**Przedmiot rezerwacji**”].
2. Przedmiotem Rezerwacji jest:
  - 1) odrębna własność Budynku opisanego w §2 ust. 1 oraz ogrodu przyległego do budynku,
  - 2) odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej.
3. Inwestor informuje, iż powierzchnia użytkowa Budynku określona na podstawie pomiarów końcowych zrealizowanego budynku może różnić się od przedstawionej w §2 ust. 1 o +/- 2%, co wynika z charakteru procesu budowlanego uniemożliwiającego zachowanie całkowitej zgodności z powierzchnią projektowaną. Obmiar pomieszczeń do rozliczenia oraz obmiar pomieszczeń powykonawczy (dla wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej) dokonywany będzie według normy **PN-ISO 9836:1997**.
4. Budynek realizowany będzie w standardzie wykończenia tzw. deweloperskim, którego opis wskazany został w **Załącznik nr 4** do Umowy (dalej: „**Opis Inwestycji**”).

### §3

#### Rezerwacja

1. Inwestor zobowiązuje się, pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego wpłaty całości Oplaty Rezerwacyjnej zdefiniowanej w §3 ust. 1, do zarezerwowania Przedmiotu Rezerwacji na rzecz Rezerwującego.
2. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Inwestor nie zawrze z innym podmiotem niż Rezerwujący żadnej umowy rozporządzającej, zobowiązującej lub rezerwacyjnej, której przedmiotem będzie określony w §2 ust. 1 Przedmiot Rezerwacji.
3. Czas obowiązywania Umowy wyznacza okres przewidziany w §5 ust. 3 do zawarcia **Umowy Deweloperskiej**.

### §4

#### Cena

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem Przedmiotu Rezerwacji opisanego w §2 ust. 1 i 2 za cenę ... zł (słownie: ... złotych) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT wynoszącą 8% tj. za cenę ... zł (słownie: ... złotych) brutto.

<sup>4</sup> Lokale oznaczone są według następującego wzoru: Szereg A budynki od A1 do A7, Szereg B budynki od B1 do B7

<sup>5</sup> Powierzchnia lokalu podawana z uwzględnieniem grubości tynków.

2. Strony oświadczają, że podana w §4 ust. 1 cena może ulec zmianie tylko i wyłącznie w wyniku zmiany stawek podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji oraz w wyniku zmiany powierzchni Lokalu wynikającej z dokonanego obmiaru powykonawczego zgodnie z §2 ust. 3.

## §5

### Opłata Rezerwacyjna i inne prawa i obowiązki

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wniesienia Opłaty Rezerwacyjnej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w terminie 3 (trzech) dni od dnia podpisania Umowy.
2. Opłata powinna zostać wykonana na rachunek bankowy Inwestora prowadzony przez:  
Nazwa banku: ...  
Adres Banku: ...  
Numer rachunku: ...  
Nazwa i adres właściciela rachunku: ...  
Tytuł przelewu<sup>6</sup>: ...
3. Rezerwujący zobowiązuje się do podpisania Umowy Deweloperskiej w terminie do ... (słownie ...) dni od daty podpisania Umowy Rezerwacyjnej. Strony oświadczają, iż w Umowie Deweloperskiej zapisane zostaną wszelkie szczegółowe postanowienia pomiędzy Stronami.
4. Każda ze Stron Umowy ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy i rezygnacji z podpisania Umowy Deweloperskiej bez jej winy i bez podania przyczyny, co powinno nastąpić przed upływem terminu podanego w §5 ust. 3 w formie pisemnej.
5. W sytuacji określonej w §5 ust. 4 Strony zgodnie oświadczają, że nie będą miały wobec siebie żadnych wzajemnych roszczeń, a w szczególności dotyczących naprawienia ewentualnej szkody powstałej w wyniku odstąpienia od dalszej realizacji niniejszej Umowy.
6. W sytuacji określonej w §5 ust. 4 Opłata Rezerwacyjna opisana w §4 ust. 1 podlega zwrotowi w pełnej wysokości na rachunek bankowy wskazany przez Rezerwującego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego wezwania jednej ze Stron.
7. W wypadku zawarcie Umowy Deweloperskiej wniesiona Opłata Rezerwacyjna podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży określonej w §4 ust. 1.

## §6

### Postanowienia końcowe

1. Wpłata wymieniona w § 5 ust. 1 nie jest zadatkiem i zaliczką w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego
2. Inwestor ma prawo dokonać cesji praw i obowiązków przysługujących mu z Umowy rezerwacyjnej na spółkę celową oraz dowolny podmioty w szczególności na podmioty finansujące budowę ww. inwestycji – na co Rezerwujący niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na przyszłość. Cesja będzie wywoływała

---

<sup>6</sup> Imię i nazwisko, nr nieruchomości i nr umowy

sutek z chwilą pisemnego powiadomienia o jej dokonaniu Rezerwującego. Do skuteczności cesji nie jest w przyszłości wymagana żadna dodatkowa zgoda czy oświadczenie.

3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa cywilnego.
4. Wszelkie oświadczenia i powiadomienia wynikające z niniejszej Umowy winny zachować formę pisemną pod rygorem nieważności i winny być doręczone drugiej Stronie bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adresy Stron wskazane na wstępie niniejszej Umowy.
5. Zmiana lub rozwiązanie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem uznania rachunku Inwestora kwotą opłaty rezerwacyjnej. Inwestor zastrzega sobie jednak prawo odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadzie art. 492 KC, jeżeli Rezerwujący uchybi terminowi wpłaty określonego w §5 ust. 1.
7. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny wg siedziby Inwestora.
8. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
9. Nieważność lub nieskuteczność którychkolwiek postanowień niniejszej Umowy, nie ma wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że bez oczywistym jest, iż bez postanowień nieważnych lub nieskutecznych niniejsza Umowa nie zostałaby zawarta przez Strony.
10. Dla potrzeb niniejszej umowy Strony wzajemnie ustaliły dane kontaktowe, na które przesyłane będą wszelkie pisma i powiadomienia:
  - 1) Inwestor:
    - Nazwa Firmy: ...
    - Ares siedziby: ...
    - Rezerwujący:
      - Imię i nazwisko: ...
      - Adres zamieszkania lub adres korespondencyjny: ...
11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Inwestor**

**Rezerwujący**

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Pełnomocnictwo

Załącznik nr 2 - Plan zagospodarowania terenu inwestycji

Załącznik nr 3 - Plan lokalu

3a) parter

3b) piętro

Załącznik nr 4 - Opis Inwestycji

WZŁÓŻ