

## UMOWA REZERWACYJNA

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

**Deveko Rogala Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w 39-300 Mielec, przy ul. Jagiellończyka 13/21, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000706892, REGON: 368874202, NIP: 8172185633, reprezentowana przez 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 oświadcza, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające zakres jej 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

Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować Inwestycję pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (13 budynków - 26 lokali) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działkach o numerach ewidencyjnych 1636/2, 1636/9, 1637/9 i 2499 w Niepołomicach [dalej: „Inwestycja”]. Plan zagospodarowania terenu inwestycji stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

### §1

#### Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

---

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

<sup>2</sup> Uzupelnic danymi osoby Rezerwujacej

<sup>3</sup> Niepotrzebne skreslic.

- 1) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr 1636/2 i 1636/9, obręb 0001 Niepołomice, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach prowadzi księgę wieczystą KR2I/00027293/0;
  - 2) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr 1637/19 i 2499, obręb 0001 Niepołomice, dla której Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach prowadzi księgę wieczystą KR1I/0005387/6;
  - 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 Wielickiego nr 1151.2017, znak: BGN.6740.SN.950.2017 z dnia 17.08.2017r. w przedmiocie „budowa zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (13 budynków) wraz z instalacjami wewnętrznymi (woda i kanalizacja, gaz, C.O., elektryka), kanalizacją deszczową wraz ze zbiornikiem retencyjnym oraz budową dojeżdż i dojazdów na działkach nr 1636/2, 1636/9,1637/19.2499 w Niepołomicach” przeniesioną na Inwestora Deveko Rogala Sp. z o. o. Sp. k. Decyzją znak: BGN.6740.3.SN.10.2018 z dnia 19.01.2018r.
2. Rezerwujący oświadcza, że:
- 1) jest zainteresowany nabyciem prawa własności Lokalu 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 Lokal oznaczony na Planie zagospodarowania terenu [stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy] jako nr 39...<sup>4</sup> o powierzchni około 101 m<sup>2</sup> (słownie: sto jeden metrów kwadratowych)<sup>5</sup> [plan lokalu stanowi **Załącznik nr 3**] wraz z udziałem w częściach wspólnych i wydzieloną 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 Lokalu opisanego w §2 ust. 1 oraz prawa do wyłącznego korzystania z ogrodu przyległego do budynku, w którym będzie znajdował się Lokal,
  - 2) odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej.
3. Inwestor informuje, iż powierzchnia użytkowa Lokalu 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. Lokal 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: adres budynków od 39, 39A do 39L, segmentu I, II, III.

<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

### **Oplata Rezerwacyjna i inne prawa i obowiązki**

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wniesienia Oplaty Rezerwacyjnej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w terminie 3 (trzech) dni od dnia podpisania Umowy.
2. Oplata 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 Oplata 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 zawarcia Umowy Deweloperskiej wniesiona Oplata 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

---

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

wywoływała skutek 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:  
Deveko Rogala Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa  
39-300 Mielec  
ul. Jagiellończyka 13/21
  - 2) 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) I piętro**

**3c) II piętro**

Załącznik nr 4 - Opis Inwestycji

WZÓR