

UMOWA REZERWACYJNA

Zawarta dnia ... r. w ... [dalej: „Umowa”], przez i pomiędzy:

Devero 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: 0000580693, NIP 738-214-89-74, REGON 362763810, [dalej: „Inwestor”], reprezentowaną przez jednego 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, w imieniu której działa:

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

a

... zamieszkałym/a w ..., przy ul. ... posiadającym/a nr PESEL: ..., legitymującym/a się dowodem osobistym (seria i nr) ..., wydanym przez ..., z datą ważności do: ... [dalej: „Rezerwujący”], reprezentowanymi osobiście,

zwani dalej łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

1. Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować Inwestycję obejmującą „budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan, gaz, energia elektryczna, c.o., śmietnikami, przyłączem kanalizacyjnym wraz z szambami oraz drogą wewnętrzną i zjazdem z działki nr 104, położonego na działkach nr 159, 160 obr. 79 Podgórze w Krakowie przy ul. Bogucianka.” Plan Zagospodarowania Terenu inwestycji stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

§1

Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

- 1) jest wyłącznym właścicielem działki o nr 159, obręb 79 Podgórze, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00332703/9;
- 2) jest wyłącznym właścicielem działki o nr 160, obręb 79 Podgórze, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00328127/6;

- 3) nieruchomości opisana w §1 ust. 1 pkt. 1) 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 przywołanej w §1 ust. 1 pkt. 1) księgi wieczystej jest wolny od wpisów.
 - 4) nieruchomości opisana w §1 ust. 1 pkt. 2) nie jest obciążona żadnymi 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. W Dziale III ujawniony jest wpis służebności przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S. A. w Krakowie dotyczący możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomości przewodu sieci wodociągowej, nieruchomości nie jest obciążona żadnymi innymi niż ww. ograniczonymi prawami rzeczowymi. Dział IV księgi wieczystej przywołanej w §1 ust. 1 pkt. 2) księgi wieczystej jest wolny od wpisów.
 - 5) w stosunku do opisanej w §1 ust. 1 pkt. 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.
 - 6) dysponuje ostateczną w postępowaniu administracyjnym i niezaskarżoną w postępowaniu sądowo-administracyjnym Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 2312/08, znak: AU-01-2.BRS.73531-1475/08 z dnia 03.10.2008r. w przedmiocie „budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan, gaz, energia elektryczna, c.o., śmietnikami, przyłączem kanalizacyjnym wraz z szambami oraz drogą wewnętrzną i zjazdem z działki nr 104, położonego na działkach nr 159, 160 obr. 79 Podgórze w Krakowie przy ul. Bogucianka”, zmienionej decyzją nr 106/6740.5/2017, znak: AU-01-5.6740.5.92.2017.DBO z dnia 28.03.2017r. w przedmiocie zmiany inwestora na Devero Rogala Sp. z o. o. Sp. k.
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, że 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: opisu inwestycji, rzutów, planu zagospodarowania terenu, decyzji pozwolenia na budowę i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§2

Przedmiot Umowy

1. W ramach, opisanej w Preambule, Inwestycji powstanie między innymi Budynek oznaczony na Planie Zagospodarowania Terenu [stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy] jako ...¹ o powierzchni około ... m² (słownie: ... metrów kwadratowych)² [Karta Lokalu ... stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy] wraz z udziałem w częściach wspólnych i własnością wydzielonej części 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 późn. 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 wydzielonej części nieruchomości, na której zrealizowany zostanie budynek,
 - 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 **Załączniku nr 4** do Umowy (dalej: „**Standard**”).

§3

Rezerwacja

1. Inwestor zobowiązuje się, pod warunkiem dokonania przez Rezerwującego wpłaty całości Opłaty Rezerwacyjnej zdefiniowanej w §5 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 i 2 Przedmiot Rezerwacji.
3. Czas obowiązywania Umowy wyznacza okres przewidziany w §5 ust. 3 do zawarcia **Umowy Deweloperskiej**.

¹ Lokale oznaczone są według następującego wzoru: Budynek 159-159j, prawy, lewy.

² Powierzchnia lokalu podawana z uwzględnieniem grubości tynków, powierzchnia Budynku Mieszkalnego różni się w zależności od rezerwowanego budynku, typ A (143,08 m²), B i B1 (156,57 m²).

§4

Cena

1. Rezerwujący oświadcza, że jest zainteresowany nabyciem Przedmiotu Rezerwacji opisanego w §2 ust. 1 i 2 za cenę ... zł (słownie: ...) netto, powiększoną o stawkę podatku VAT wynoszącą 8%, tj. za cenę ... zł (słownie: ...) brutto.
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 Opłaty Rezerwacyjnej w wysokości **5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100)** 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: **imię i nazwisko Umowa Rezerwacyjna z dn. ... (nr lokalu)**
3. Rezerwujący zobowiązuje się do podpisania Umowy Deweloperskiej **w terminie do 30.06.2018r.** tj. na ... 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 §5 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 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 podmiot, w szczególności na podmioty finansujące budowę ww. inwestycji – na co Rezerwujący niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na przyszłość. Cesja będzie 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 znajdą właściwe przepisy prawa cywilnego.
4. Wszelkie oświadczenia i powiadomienia dokonywane w związku z niniejszą umową oraz oświadczenia składane w jej wykonaniu, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i uznawane będą za należyte wykonane, jeżeli doręczone zostaną Stronie osobiście lub listem poleconym lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską na adres Strony wskazany w komparycji niniejszej umowy.
5. Każda ze Stron zobowiązuje się do pisemnego informowania drugiej Strony o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy, w ostatnio doręczonej pisemnej informacji lub w Krajowym Rejestrze Sądowym. Informacja o zmianie adresu będzie wiążąca od dnia następującego po dniu otrzymania informacji o nowym adresie.
6. W razie nieodebrania korespondencji oświadczenie w niej zawarte będzie uważane za doręczone po bezskutecznym upływie terminu, w którym korespondencja mogła zostać odebrana przez adresata po jej dwukrotnym awizowaniu przez pocztę lub firmę kurierską albo z dniem poczynienia przez pocztę lub kuriera adnotacji o odmowie jej odbioru lub niemożności doręczenia.
7. Zmiana lub rozwiązanie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. 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.
9. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Inwestora.
10. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
11. Nieważność lub nieskuteczność którychkolwiek postanowień niniejszej Umowy, nie ma wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że oczywistym jest, iż bez postanowień nieważnych lub nieskutecznych niniejsza Umowa nie zostałaby zawarta przez Strony.
12. Dla potrzeb niniejszej umowy Strony wzajemnie ustaliły dane kontaktowe, na które przesyłane będą wszelkie pisma i powiadomienia:

1) Inwestor:

Devero Rogala Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa

Adres siedziby: 38-350 Bobowa, przy ul. Grunwaldzkiej 59,

tel. 533 316 415

e-mail: biuro@bogucianka159.pl

2) Rezerwujący:

.....

Adres zamieszkania/adres korespondencyjny:

tel.

e-mail:

13. 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 - Karta Lokalu nr

Załącznik nr 4 - Standard