

UMOWA REZERWACYJNA

zwana dalej: „Umową”, zawarta w dniu _____ 2025 roku w Piasecznie, pomiędzy:

Słoneczna Park spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie (05-500), przy ul. Kościuszki 10 lok. 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001102340, NIP 1231555879, REGON 528484590, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, reprezentowaną przez członka Zarządu Tomasza Sadowskiego, zwaną dalej „Deweloperem”

a

....., zamieszkałym/ ą w, kod pocztowy, przy ul., legitymującym/ ą się dowodem osobistym seria i numer, posiadającym/ ą numer PESEL, zwanym/ ą dalej „Zainteresowanym”;

Deweloper oraz Zainteresowany zwani dalej łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”, o następującej treści:

§ 1

Oświadczenia Dewelopera

1. Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, powiecie piaseczyńskim, gminie Lesznówola, miejscowości Stara Iwiczna, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 102 o powierzchni 0,2030 ha, objętej księgą wieczystą o numerze WA5M/00298520/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (zwana dalej „Nieruchomością”).
2. Własność Nieruchomości nabył od Wojciecha Adama Grzegorzcyka, Wojciecha Waldemara Ścisłowskiego oraz Beaty Marioli Ścisłowskiej umową sprzedaży z dnia 27 listopada 2024 roku zawartą przed notariuszem Sylwestrem Grzebinogą w jego Kancelaria Notarialnej za Repertorium A nr 5092/2024.
3. Na podstawie umowy wskazanej w ust. 2 powyżej, notariusz Sylwester Grzebinoga za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wnioszek o sądu wieczystoksięgowego obejmujący następujące żądania:
 - a) dokonanie w dziale drugim księgi wieczystej o numerze WA5M/00298520/8 wpisu prawa własności na rzecz Dewelopera – przedmiotowy wniosek objęty jest wzmianką: DZ. KW. / WA1I / 37615 / 24 / 1 - 2024-11-28, 07:53:26 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI, wpisaną w dziale II ww. księgi wieczystej i na chwilę obecną nie został jeszcze rozpatrzony przez sąd wieczystoksięgowy,
 - b) dokonanie w dziale trzeciej księgi wieczystej o numerze WA5M/00298520/8 wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności – przedmiotowy wniosek objęty jest wzmianką:

DZ. KW. / WA1I / 37615 / 24 / 2 - 2024-11-28, 07:53:39 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI, wpisaną w dziale III ww. księgi wieczystej i na chwilę obecną nie został jeszcze rozpatrzony przez sąd wieczystoksięgowy.

4. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
5. Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy, dla przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w § 1 ust. 7 Umowy nie uchwalono planu ogólnego gminy obejmującego Nieruchomość. W dniu 26 czerwca 2024 r. Rada Gminy Lesznówola podjęła uchwałę Nr 23/III/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznówola. Plan Ogólny jest nowym dokumentem zastępującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który powinien zostać opracowany do 31 grudnia 2025 r. W odróżnieniu od studium będzie on aktem prawa miejscowego. Jego ustalenia będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego dla przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w § 1 ust. 7 Umowy dla Nieruchomości obowiązuje uchwała nr 64/VI/2024 Rady Gminy Lesznówola z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna (dziennik urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r., poz. 11190. Prospekt informacyjny przedstawia ustalenia tego planu miejscowego. Natomiast wskazane przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane zgodnie z, obowiązującą w dacie wydania pozwolenia na budowę dla realizowanej inwestycji, uchwałą Nr 367/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznówola z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa) (dziennik urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 15 października 2013 r., poz. 10184).
6. Deweloper jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t. j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 695).
7. Deweloper zamierza zrealizować na Nieruchomości, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, przedsięwzięcie deweloperskie (zwane dalej: **„Przedsięwzięciem Deweloperskim”**) polegające na budowie czterech dwukondygnacyjnych dwulokalowych budynków mieszkalnych, o minimalnym odstępie między budynkami 5,96 m, zgodnie z projektem budowlanym (zwanym dalej **„Projektem Budowlanym”**) zatwierdzonym decyzją nr 1580/2024 z dnia 26 września 2024 wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego, która stała się ostateczna w dniu 1 października 2024 r., zwaną dalej: **„Decyzją”**.
8. Deweloper zapewnia Zainteresowanemu możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z:
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
 - b) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego o danych Dewelopera;
 - c) Decyzją;
 - d) Projektem;

e) sprawozdaniami finansowymi Dewelopera oraz spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 i 96) za ostatnie dwa lata, a w przypadku prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku.

9. Przedsięwzięcie Deweloperskie zostanie zrealizowane zgodnie z harmonogramem:

ETAP 1. – data realizacji do 30 listopada 2024 – 22%

OPIS: Zakup działki i przygotowanie dokumentacji.

ETAP 2. – data realizacji do 30 lutego 2025 – 13%

OPIS: Rozbiórka istniejących budynków, przygotowanie terenu budowy, rozpoczęcie robót ziemnych – wykopy pod ławy fundamentowe, murowanie ścian fundamentowych, przygotowanie przepustów wodno-kanalizacyjnych, izolacja pionowa fundamentów, izolacja termiczna fundamentów.

ETAP 3. – data realizacji do 30 kwietnia 2025 – 13%

OPIS: murowanie ścian konstrukcyjnych parteru, zbrojenie i wylanie betonu stropu nad piętrem, murowanie ścian konstrukcyjnych ścian piętra, zbrojenie oraz wylanie betonu wieńca pierwszego piętra, murowanie ścian szczytowych.

ETAP 4. – data realizacji do 30 czerwca 2025 – 11%

OPIS: murowanie ścianek działowych i kominów, wykonanie konstrukcji stropu nad piętrem, wykonanie konstrukcji dachu, ułożenie blachy dachowej, instalacja osprzętu oraz dodatkowe prace dekarские.

ETAP 5. – data realizacji do 30 lipca 2025 – 12%

OPIS: Montaż stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych.

ETAP 6. – data realizacji do 30 sierpnia 2025 – 18 %

OPIS: Wykonanie instalacji elektrycznej wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wykonanie tynków maszynowych oraz posadzek.

ETAP 7. – data realizacji do 30 grudnia 2025 – 11%

OPIS: Wykonanie sieci wodno-kanalizacyjnych przyłączy wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, ocieplenie strychów, montaż płyt gipsowo-kartonowych, wykonanie utwardzeń z kostki brukowej, montaż ogrodzenia, sprzątanie i równanie terenu, drobne prace instalacyjne i poprawki.

§ 2

Oświadczenia Zainteresowanego

1. Zainteresowany został poinformowany o możliwości zapoznania się przed zawarciem Umowy po jej zawarciu przez cały okres realizowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego z dokumentami wskazanymi w § 1 ust. 8 Umowy.
2. Zainteresowany oświadcza, że:
 - a) pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony aktem notarialnym z dnia *** roku, Repertorium A numer *** sporządzonym przez notariusza *** prowadzącego kancelarię notarialną w ***,
 - b) pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia przedmiotów niniejszej Umowy dokonuje za pieniądze pochodzące z jego majątku

osobistego, co potwierdzi małżonek przy zawieraniu umowy deweloperskiej i umowy ustanawiającej własność lokalu, którego dotyczy Umowa.

c) jest stanu wolnego.

d) (w przypadku małżonków) pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia przedmiotów niniejszej umowy dokonają za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego i do ich majątku wspólnego.

§ 3

Przedmiot Umowy

1. Deweloper i Zainteresowany zgodnie postanawiają, że przedmiotem Umowy jest rezerwacja (zwana dalej **„Rezerwacją”**) przez Zainteresowanego pierwszeństwa do zawarcia umowy deweloperskiej, obejmującej wybudowanie oraz przeniesienie na Zainteresowanego własności nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem, usytuowany zgodnie na szkicem stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy (zwany dalej: **„Lokalem”**), w budynku oznaczonym numerem, stanowiącym element realizowanego Przedsięwzięcie Deweloperskiego, o powierzchni użytkowej Lokalu 90,74 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie grunt oraz części wszystkich budynków i urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli lokali, licznym na zasadach określonych w art. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku oraz wraz z prawem do wyłącznego korzystania (w ramach umowy o podział do korzystania pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej) z dwóch miejsc parkingowych na Nieruchomości, usytuowanych zgodnie ze szkicem miejsc parkingowych stanowiących załącznik nr 3 do Umowy (Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc parkingowych zwane są dalej łącznie **„Przedmiotem Rezerwacji”**).
2. Deweloper zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy powstrzymać się od oferowania do sprzedaży innym podmiotom niż Zainteresowany Przedmiotu Rezerwacji, w szczególności nie zawierać z innymi osobami niż Zainteresowany umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub umowy sprzedaży dotyczących Przedmiotu Rezerwacji.
3. Z tytułu Rezerwacji Zainteresowany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera opłaty rezerwacyjnej w wysokości **7000 zł brutto** (słownie: siedem tysięcy złotych), w tym 6481,48 kwota netto oraz podatek VAT wg stawki 8 % w kwocie 518,52 (zwanej dalej **„Opłatą Rezerwacyjną”**).
4. Opłata Rezerwacyjna powinna zostać uiszczona w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy, tj. najpóźniej do dnia na rachunek bankowy Dewelopera o numerze **40 9288 0001 5511 4084 2000 0010**
Za dzień zapłaty Strony rozumieją uznanie wpływu kwoty na rachunek bankowy Dewelopera.
5. W terminie 45 dni od daty zawarcia Umowy Zainteresowany może zgłosić chęć zawarcia umowy deweloperskiej Przedmiotu Rezerwacji (zwaną dalej **„Umową Deweloperską”**) na następujących warunkach:

- 1) cena brutto Przedmiotu Rezerwacji wynosi 939 000 zł (słownie: dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy, 00 groszy), w tym cena netto 869 444,44 i podatek VAT wg stawki 8% w kwocie 69 555,56 .
- 2) terminy płatności:
 - a) 22% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od zawarcia umowy deweloperskiej,
 - b) 13% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 2,
 - c) 13% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 3,
 - d) 11% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 4,
 - e) 12% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 5,
 - f) 18% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 6,
 - g) 11% ceny brutto, tj. kwota w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o ukończeniu Etapu 7,
6. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 5 powyżej następuje w formie pisemnej lub za pośrednictwem wiadomości e-mail, przesłanych na adres Dewelopera określony w § 5 ust. 1 Umowy.
7. Deweloper zapewni Zainteresowanemu otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, tj. środek ochrony wskazany w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t. j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 695).

§ 4

Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa wygasa z upływem:
 - a) 45 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli Zainteresowany w tym terminie nie zgłosił Deweloperowi chęci zawarcia Umowy Deweloperskiej, albo
 - b) bezskutecznego upływu ustalonej przez Strony daty zawarcia Umowy Deweloperskiej, w przypadku, gdy Zainteresowany w terminie 45 dni od daty zawarcia Umowy zgłosił Deweloperowi chęć zawarcia Umowy Deweloperskiej, lecz do jej zawarcia nie doszło z przyczyn leżących po stronie Zainteresowanego, albo
 - c) w momencie zawarcia przez Strony Umowy Deweloperskiej lub umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczących Przedmiotu Rezerwacji,
 - d) po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w § 3 ust. 4 Umowy, jeżeli Zainteresowany nie uiszczy w tym terminie Opłaty Rezerwacyjnej.
2. W przypadku wygaśnięcia Umowy z powodu określonego:
 - a) w ust. 1 pkt a) i b) – Opłata Rezerwacyjna nie podlega zwrotowi,
 - b) w ust. 1 pkt c) – Opłata Rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia,

3. W uzasadnionych przypadkach, Strony mogą przedłużyć czas obowiązywania niniejszej Umowy na podstawie zgodnych oświadczeń woli, wyrażonych w formie wskazanej w § 5 ust. 4 Umowy, z jednoczesnym określeniem zasad zatrzymania lub zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że wszystkie oświadczenia, informacje i zawiadomienia związane z realizacją Umowy powinny być przesyłane wyłącznie na adresy Stron wskazane na wstępie Umowy lub na adresy e-mail:
 - a) Dewelopera, e-mail: **biuro@slonecznapark.pl**, tel. kom. **507 503 810**
 - b) Zainteresowanego: e-mail:
2. Zmiana określonych w ust. 1 powyżej adresów do doręczeń wymaga pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej Strony za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zmiana adresu jest skuteczna z chwilą otrzymania takiego zawiadomienia przez drugą Stronę.
3. Strony oświadczają, iż Umowa nie stanowi przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości ani umowy deweloperskiej ani nie zobowiązuje Stron do zawarcia takich umów.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- 1) prospekt informacyjny wraz z załącznikami;
- 2) Karta lokalu;
- 3) Plan zagospodarowania terenu wraz ze szkicem miejsc parkingowych.

Za Dewelopera:

Zainteresowany:

Tomasz Sadowski – członek Zarządu
Słoneczna Park sp. z o.o.