

WARSZAWA UL. BEKASÓW, dz. nr .....

## **UMOWA REZERWACYJNA**

Zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy:

**P.R.I. EKO-BUD** z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 49 lok.5, reprezentowanym przez Waldemara Wolańczyka – właściciela, zarejestrowanym w Urzędzie Gminy Piaseczno z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem 13740, zwanym dalej **REALIZATOREM INWESTYCJI**

a:

.....  
.....  
....., zwanym dalej **INWESTOREM**.

Jeżeli mowa o dwóch stronach umowy jednocześnie, to nazywa się je w dalszej treści umowy „stronami”.

### **§1.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie INWESTORA do zakupu:
  - A. niezabudowanej działki gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie przy ul. Bekasów, oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. .... oraz współdziału w drodze wnoszącego ..... części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. 129/7, których właścicielem jest Małgorzata Dorota Górowska, dla których Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste odpowiednio: KW NR WA2M/00145356/9, WA2M/00145351/4.
  - B. od Realizatora Inwestycji usługi wybudowania segmentu mieszkalnego w zakresie i za kwotę określoną w §4 pkt. 2 Umowy.

### **§2.**

1. Strony dopuszczają możliwość nabycia nieruchomości opisanej w §1 pkt 1A poprzez zawarcie przedwstępnej notarialnej umowy zakupu, jednak zobowiązanie, o którym mowa w §1 pkt. 1A, zostanie spełnione poprzez podpisanie przez Inwestora ostatecznej umowy sprzedaży, w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej: Barbary Wróblewskiej w Warszawie przy Al. Solidarności 53 lok 24 I piętro tel. (22) 619 26 60 i zapłacie kwoty stanowiącej 100% wartości działki.
2. INWESTOR zobowiązuje się przystąpić do notarialnej umowy zakupu nieruchomości opisanej w §1 pkt 1A najpóźniej do .....

### **§3.**

1. Cena nieruchomości, tj. działki budowlanej opisanej w §1 pkt. 1A wraz z usługą wybudowania segmentu mieszkalnego opisaną w §1 pkt. 1B, wynosi ..... zł (słownie: .....tysięcy złotych).

2. Kwota ta zawiera wartość działki o pow. .... m2 wraz z udziałem w drodze wew. w łącznej cenie ..... zł (słownie: .....tysięcy złotych).

#### §4.

1. INWESTOR zobowiązuje się w dniu podpisania przedwstępnej notarialnej umowy sprzedaży działki opisanej w §1 pkt. 1A Umowy, do zawarcia z Realizatorem Inwestycji umowy o wybudowanie jednorodzinne go domu mieszkalnego w zabudowie szeregowej na działce, o której mowa w §1 pkt. 1A, zwaną dalej **Umową na Realizację Inwestycji Budowlanej**. Powierzchnia budynku wynosi ok. 210 m<sup>2</sup>.
2. Strony określają wynagrodzenie brutto przysługujące Realizatorowi Inwestycji z tytułu świadczenia, o którym mowa w §1 pkt. 1B Umowy, na kwotę ..... zł (słownie: ..... tysięcy złotych). Przedmiotowe wynagrodzenie obejmuje również: projekt architektoniczno-budowlany budynku, podział geodezyjny i prawny przedmiotowej nieruchomości, uzgodnienia ZUD, koszty uzyskania pozwolenia na budowę.
3. W dniu podpisania Umowy na Realizację Inwestycji Budowlanej INWESTOR zobowiązuje się do zapłaty Realizatorowi Inwestycji wynagrodzenia w wysokości 45% ustalonej ceny domu, odpowiadającej wykonaniu pierwszych IV etapów budowy domu, tj. kwoty ..... zł (słownie: .....złotych) pomniejszonej o zadatek wpłacony przy podpisaniu niniejszej umowy, według § 6 ust. 1-2. Pierwsze IV etapy budowy domu obejmują:
  - I etap budowy: przygotowanie inwestycji, transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych). Przygotowanie inwestycji obejmuje:
    - o podział geodezyjny prawny nieruchomości z przygotowaniem map,
    - o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - o opracowanie koncepcji osiedla pod względem architektonicznym, urbanistycznym i geodezyjnym,
    - o wyłączenie z produkcji rolnej terenu pod zabudowę i część drogową,
    - o opracowanie i zatwierdzenie dokumentacji projektowej technicznej na budynki mieszkalne, media (woda, kanalizacja, prąd elektryczny) i na drogi,
    - o prace geodezyjne: wytyczenie fizyczne w terenie granic działek, dróg, ogrodzeń i budynków na konkretnych działkach,
    - o wykonanie ZUD (uzgodnień dokumentacyjnych) mediów – jeżeli okaże się niezbędne,
    - o wykonanie tymczasowych ujęć wody i energii elektrycznej na czas budowy.
  - II etap budowy: wykonanie fundamentów, transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
  - III etap budowy: wykonanie ścian nośnych parteru wraz z podmurówką ponad ziemię z bloczków betonowych, transza w wysokości 15% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
  - IV etap budowy: wylanie stropu nad parterem oraz wykonanie schodów na piętro żelbetowych wylewanych, transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
4. Dalsze płatności będą regulowane następującymi etapami:
  - za V etap budowy: wymurowanie ścian konstrukcyjnych piętra, transza w wysokości 15% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... pięćdziesiąt złotych).

- za VI etap budowy: wykonanie konstrukcji więźby dachowej z jednokrotną impregnacją, transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
  - za VII etap budowy: pokrycie dachu, wymurowanie kominów ponad dach i obróbki blacharskie transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
  - za VIII etap budowy: zamontowanie stolarki okiennej transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
  - za IX etap budowy domu: ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem, wykonanie tynku zewnętrznego, wylanie tarasu z betonu i pozostałych prac objętych umową transza w wysokości 10% ustalonej ceny domu, tj. kwota ..... zł (słownie: ..... złotych).
5. Zakres prac budowlanych segmentu wykonywanych przez Realizatora Inwestycji za cenę określoną w § 4 ust. 2 niniejszej umowy określony jest w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy, wraz z bonusami.

#### **§5.**

1. Realizator Inwestycji oświadcza, że sprzedawana nieruchomość niezabudowana jest w jego dyspozycji na mocy umowy o współpracy, zawartej w dniu 06.11.2008 r. pomiędzy Waldemarem Wolańczykiem, właścicielem P.R.I. EKO-BUD, a właścicielem w/w nieruchomości niezabudowanej, Małgorzatą Żywek oraz na podstawie notarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży rep. A nr 14218/2008, rep. A 3934/2009.
2. Realizator Inwestycji gwarantuje, iż właściciel nieruchomości, o których mowa w ust. 1A przeniesie jej własność na Kupujących niezwłocznie po zapłacie 100% ich wartości, co stanowi zobowiązanie, o którym mowa w art. 391 Kodeksu Cywilnego.
3. Realizator Inwestycji gwarantuje, iż przedmiotowa nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek obciążeń, a w szczególności nie jest obciążona hipotecznie, w tym hipoteką ustawową. Realizator Inwestycji gwarantuje, iż od momentu podpisania niniejszej umowy do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie będzie w jakikolwiek sposób obciążona i nie będą zawarte jakiegokolwiek inne umowy ograniczające przedmiotową umowę.

#### **§6.**

1. INWESTOR w ciągu 2 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy wpłaci przelewem Realizatorowi Inwestycji zadatek w wysokości ..... zł (słownie ..... złotych), który zostanie zaliczony na poczet prowadzonych prac budowlanych. Zadatek dotyczy tylko budowy, a nie zakupu gruntu i jest rozliczany w pierwszych etapach budowy domu.
2. Zadatek będzie płatny na konto nr ..... Jeśli zadatek nie wpłynie w wyznaczonym terminie, to cała umowa ulega rozwiązaniu i staje się nieważna.
3. Strony poddają zadatek skutkom wynikającym z Art. 394 Kodeksu Cywilnego.

#### **§7.**

Należności publiczno prawne (koszty notarialne z tytułu zakupu działki, podatek od czynności cywilno-prawnych, opłata sądowa) bezpośrednio związane z zawarciem niniejszej

transakcji ponosi INWESTOR, w tym także opłaty z tytułu zawarcia umowy notarialnej przedwstępnej.

#### **§8.**

Realizator Inwestycji oświadcza, iż:

1. nie jest prowadzone w stosunku do niego postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub układowe oraz wedle jego najlepszej wiedzy nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować wszczęcie takich postępowań;
2. nie istnieją jakiegokolwiek decyzje lub orzeczenia ograniczające dokonanie na Nieruchomości inwestycji będącej przedmiotem niniejszej Umowy;
3. nie istnieją żadne umowy lub porozumienia zawarte z osobami trzecimi ograniczające lub uniemożliwiające mu zawarcie niniejszej Umowy oraz wykonanie jej postanowień.
4. działka nr ..... powstała w wyniku podziału dz. nr 129/4, który to podział został zatwierdzony decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 29/2009 z dn. 13.07.2009 r.
5. zgodnie z decyzją kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawy z dn. 18.12.2008r. p. Małgorzata Dorota Żywek powróciła do swojego panieńskiego nazwiska „Górowska”.

#### **§9.**

Ewentualne spory między stronami niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Polubowny przy Krajowej Izbie Gospodarczej.

#### **§10.**

W sprawach nieuregulowanych przez postanowienia niniejszej Umowy, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Etyki Biznesu.

#### **§11.**

Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, poświadczonej podpisami obu stron umowy pod rygorem nieważności.

#### **§12.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**INWESTOR**

**REALIZATOR INWESTYCJI**  
**P.R.I. EKO-BUD Waldemar Wolańczyk**

Załączniki:

1. Zakres prac stanowi załącznik nr 1.
2. Kopia mapy z usytuowaniem budynków na działce stanowi załącznik nr 2.
3. Kopia rzutów poszczególnych kondygnacji stanowi załącznik nr 3.