

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

NIERUCHOMOŚCI I

USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI

zawarta w dniu [DD.MM.RRRR] w [X]
Pomiędzy

przyszłym Sprzedającym

Kaufland Polska Markety Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą we Wrocławiu (50-541 Wrocław, Aleja Armii Krajowej 47, REGON 151562471, NIP 8992367273), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 879890,
reprezentowaną przez

Katarzynę Frach – Pełnomocnika Spółki, działającego na podstawie Aktu Notarialnego – Pełnomocnictwa z dnia numer Rep....., sporządzonego przez notariusza Sebastiana Szafrąńskiego z kancelarii notarialnej we Wrocławiu.

Damiana Maślankę – Pełnomocnika Spółki, działającego na podstawie Aktu Notarialnego – Pełnomocnictwa z dnia numer Rep. A, sporządzonego przez notariusza Sebastiana Szafrąńskiego z kancelarii notarialnej we Wrocławiu.

- dalej zwaną „Sprzedającym” -
|

przyszłym Kupującym

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
..... z siedzibą w, numer NIP
....., numer REGON,

- dalej zwanym „Kupującym” -

łącznie zwanymi również „Stronami umowy”

SPIS TREŚCI

- § 1 Przedmiot umowy
- § 2 Definicje
- § 3 Warunki zawarcia umowy sprzedaży
- § 4 Cena
- § 5 Dodatkowe zobowiązania
- § 6 Pozostałe postanowienia
- § 7 Zapewnienia i gwarancje
- § 8 Uprawnienia na wypadek niewykonania lub nieprawidłowego wykonania umowy
- § 9 Odstąpienie Sprzedającego od umowy
- § 10 Kary umowne
- § 11 Koszty
- § 12 Postanowienia końcowe
- § 13 Pouczenie notarialne
- § 14 Wnioski wieczystoksięgowe.
- § 15 Załączniki

§ 1 Przedmiot umowy

- 1.1 Przedmiotem niniejszej umowy jest wzajemne zobowiązanie Stron umowy do zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z Załącznikiem 1 po spełnieniu uzgodnionych w niniejszej umowie warunków. Poprzez zawarcie umowy sprzedaży Kupujący nabędzie: (1) prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 38 o powierzchni 1016 m² (słownie: tysiąc szesnaście metrów kwadratowych) położonej w Bydgoszczy przy ul. Ku Wiatrakom, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer BY1B/00105316/1 zabudowanej 19 budynkami garażowymi („**Nieruchomość 1**”) oraz (2) wynoszący 48/64 udział we współwłasności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 37, obręb 0479, o powierzchni 757 m² (słownie: siedemset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków symbolem „BI - INNE TERENY ZABUDOWANE”, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer BY1B/00011510/5 zabudowanej 13 budynkami garażowymi („**Nieruchomość 2**”).

Nieruchomość 1 i przysługujący Sprzedającemu udział we współwłasności Nieruchomości 2 będzie dalej określany również łącznie jako „**Nieruchomość**”.

- 1.2 Granice Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 są zakreślone kolorem czerwonym na planie, stanowiącym Załącznik 2.
Położenie Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 wynika z wypisu z rejestru gruntów (Załącznik 3).
Odpowiednie odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości stanowią Załącznik 4.
- 1.3 Strony umowy są zobowiązane do zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej do [DD.MM.RR]. W przypadku niezawarcia umowy sprzedaży w tym terminie - obojętnie z jakiego powodu - obowiązują postanowienia § 3.3.

§ 2 Definicje

- 2.1 Poniższe pojęcia zostały zdefiniowane i będą stosowane w całym tekście umowy w następujący sposób:
- 2.1.1 „Brak obciążeń”
Nieruchomość w rozumieniu umowy jest bez obciążeń, jeżeli żadne obciążenia nie są wpisane w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
W dziale III księgi wieczystej BY1B/00105316/1 wpisane jest prawo użytkowania studni na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości KW nr 1497. przepisane dnia 10 października 1950 r. przy odłączeniu tej nieruchomości z KW nr 2805, tu przeniesione do współodpowiedzialności i wpisane dnia 16 stycznia 2002 roku.

Ponadto na Nieruchomości znajdują się budynki garażowe o nieznanym stanie prawnym, użytkowane przez osoby trzecie na podstawie nieznanymi Sprzedającemu stosunków prawnych, zgodnie z Załącznikiem 9: Inwentaryzacja obiektów budowlanych.

Kupujący oświadcza, że zna i akceptuje powyższe obciążenia a także że stan prawny Nieruchomości, opisany w Umowie, jest znany Kupującemu i akceptuje go bez uwag.

2.1.2

„Obiekt“

Obiektem jest zamierzenie budowlane Kupującego na Nieruchomości, [które zostanie wykonane zgodnie z Załącznikiem 10 i będzie użytkowane jako [X]].

§ 3 Warunki zawarcia umowy sprzedaży

3.1 Strony umowy zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży po łącznym spełnieniu poniższych warunków:

3.1.1

3.1.2 Pozwolenie na budowę Obiektu

Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego do dnia [DD.MM.RR] i udokumentowany poprzez przedłożenie następujących dokumentów:

- pisemna akceptacja Sprzedającego pod projektem budowlanym, przedłożonym przez Kupującego
- ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę Obiektu, zatwierdzająca uprzednio zaakceptowany projekt.

3.1.3 Zapłata Ceny w jeden z następujących sposobów:

a) Depozyt notarialny

Kupujący zdeponuje całą Cenę na rachunku depozytowym zgodnie z § 4 niniejszej umowy. Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego najpóźniej przed zawarciem Umowy sprzedaży, co zostanie potwierdzone w dniu zawarcia Umowy sprzedaży przez notariusza sporządzającego Umowę

sprzedaży i udokumentowane poprzez przedłożenie wypisu protokołu przyjęcia do depozytu kwoty Ceny sporządzonego przez czyniącego Notariusza.

albo

b) zapłata Ceny na rachunek bankowy Sprzedającego

Kupujący wpłaci na na rachunek bankowy Sprzedającego Cenę, zgodnie z § 4 niniejszej umowy. Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego najpóźniej przed zawarciem Umowy sprzedaży.

- 3.2 Po spełnieniu warunków określonych w § 3.1 Sprzedający uprawniony jest poinformować Kupującego o tym fakcie i wezwać go pisemnie do zawarcia umowy sprzedaży w określonym terminie, najpóźniej do dnia określonego w § 1.3 (Załącznik 1). Umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem wybranym przez Sprzedającego w terminie [X] (słownie: [X]) dni kalendarzowych licząc od dnia otrzymania pisemnego wezwania.
- 3.3 W przypadku niezawarcia – obojętnie z jakiego powodu – umowy sprzedaży do dnia [DD.MM.RR] pomimo spełnienia się warunków określonych w § 3.1 Kupujący zobowiązany będzie w okresie od [DD.MM.RR] do [DD.MM.RR] na żądanie Sprzedającego zawrzeć umowę sprzedaży na warunkach określonych w niniejszej umowie.
- 3.4 Dokumenty potwierdzające spełnienie warunków określone w § 3.1.2 muszą być przekazane Sprzedającemu w oryginale lub kopii poświadczonych notarialnie oraz dodatkowo w formie elektronicznej. Wszystkie warunki wymienione w § 3.1 poza warunkiem z § 3.1.1 uważa się za spełnione dopiero z chwilą przekazania Kupującemu dokumentu potwierdzającego ich otrzymanie przez Sprzedającego. Jeżeli dokumenty te nie będą wystarczające, Kupujący zobowiązuje się przekazać w terminie [X] (słownie: [X]) dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania od Sprzedającego dalsze dokumenty.

§ 4 Cena

- 4.1 Strony umowy ustalają zgodnie, że cena Nieruchomości 1 wynosi łącznie [cena netto] PLN (słownie: [X]) plus VAT w każdorazowo obowiązującej ustawowej wysokości (dalej: „Cena 1”), tj. [X] PLN (słownie: [X]) za m2 plus VAT w każdorazowo obowiązującej ustawowej wysokości, a cena za udział w Nieruchomości 2 wynosi łącznie [cena netto] PLN (słownie: [X]) plus VAT w każdorazowo obowiązującej ustawowej wysokości (dalej: „Cena 2”), tj. [X] PLN (słownie: [X]) za m2 plus VAT w każdorazowo obowiązującej ustawowej wysokości (łącznie „Cena”).
- Stawający oświadczają, że Strony umowy są podatnikami podatku od towarów i usług (VAT) czynnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361). Dalej Sprzedający i Kupujący oświadczają, że w rozumieniu ustawy dostawa przedmiotu niniejszej umowy spełnia warunki do zwolnienia od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10) tej ustawy, przy czym Strony niniejszej umowy zgodnie rezygnują ze zwolnienia od podatku od towarów i usług sprzedaży (dostawy) przedmiotu umowy na podstawie art. 43 ust. 10 tej ustawy i wybierają opodatkowanie tej sprzedaży (dostawy) podatkiem od towarów i usług. Strony zobowiązują się powtórzyć powyższe oświadczenie w Umowie sprzedaży.

Jeżeli według stanu na dzień zawarcia Umowy sprzedaży sprzedaż Nieruchomości lub jej części będzie wiązała się z powstaniem obowiązku podatkowego w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych, będzie od obciążeń Kupującego.

4.2 Cena zostanie zapłacona na rzecz Sprzedającego w jeden z następujących sposobów, wedle wyboru Kupującego:

- (1) Kupujący najpóźniej na jeden dzień roboczy przed dniem zawarcia Umowy sprzedaży wpłaci Cenę z przeznaczeniem na zapłatę Ceny na rzecz Sprzedającego, przelewem na rachunek depozytowy Kancelarii Notarialnej Notariusza [X] w [X], składając ją tym samym na przechowanie do depozytu ww. Kancelarii Notarialnej, a wpłatę tę Notariusz potwierdzi Sprzedającemu w dniu zawarcia Umowy sprzedaży. Określona wyżej Cena wpłacona przez Kupującego do depozytu notarialnego zostanie wypłacona Sprzedającemu w ten sposób, że w terminie najpóźniej 1 (jednego) dnia roboczego od dnia zawarcia Umowy sprzedaży oraz wystawienia i doręczenia Kupującemu przez Sprzedającego faktury dokumentującej sprzedaż Nieruchomości, dokonany zostanie przelew Ceny, bezpośrednio na rachunek bankowy Sprzedającego numer: [X];

względnie

- (2) Kupujący najpóźniej przed zawarciem Umowy sprzedaży zapłaci Sprzedającemu Cenę, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego numer [X].

Sprzedający wyraża zgodę na sposoby zapłaty Ceny określone powyżej.

4.3 Strony zgodnie ustalają, że momentem zapłaty Ceny Sprzedającemu jest moment uznania kwotą Ceny rachunku bankowego Sprzedającego wskazanego powyżej w pkt. 4.2 ppkt. (1).

§ 5 Przeniesienie własności i posiadania

- 5.1 Własność Nieruchomości przejdzie na Kupującego z chwilą zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.
- 5.2 Sprzedający wyda Kupującemu Nieruchomość w dniu zawarcia umowy sprzedaży.
- 5.3 Przy przekazaniu Nieruchomości sporządzony zostanie protokół zgodnie z Załącznikiem 5, podpisany przez obie strony. Jeżeli Kupujący odmówi złożenia podpisu, protokół sporządzony i podpisany przez Sprzedającego uznany zostanie za protokół przekazania w rozumieniu niniejszej umowy.
- 5.4 Z chwilą przekazania Nieruchomości ryzyko przypadkowego zniszczenia lub przypadkowego pogorszenia stanu Nieruchomości przechodzi na Kupującego.

§ 6 Dodatkowe zobowiązania

- 6.1 Obowiązek staranności
Kupujący jest zobowiązany do dołożenia należytej fachowej staranności w trakcie realizacji niniejszej umowy oraz do działania w interesie Sprzedającego.
- 6.2 Obowiązek współdziałania
Kupujący jest zobowiązany do współdziałania podczas realizacji niniejszej umowy oraz dokonywania

wszelkich czynności koniecznych w tym celu.

- 6.3 Powierzenie wykonania osobom trzecim / Przestrzeganie przepisów prawa pracy
Kupujący przy wykonywaniu świadczeń na podstawie niniejszej umowy posługuje się wyłącznie prawidłowo zatrudnionym, wykwalifikowanym, regularnie szkolonym i starannie poinstruowanym personelem.

Kupujący ponosi odpowiedzialność za usługi wykonywane ewentualnie przez osoby trzecie w taki sam sposób, jakby wykonywał przedmiotowe świadczenie we własnym zakresie. Przestrzegane są przy tym wymogi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz, o ile to konieczne, używane są wyłącznie urządzenia i maszyny kontrolowane zgodnie z wymogami publicznoprawnymi.]

- 6.4 Prawo Sprzedającego do akceptacji

Kupujący powinien przedłożyć Sprzedającemu do pisemnej akceptacji przed ich złożeniem wszelkie wnioski o wydanie urzędowych pozwoleń wraz z załącznikami oraz wnioski o zmiany związane z planowanym Obiektem.

Bez tej akceptacji powyższe wnioski nie mogą być składane we właściwych urzędach w celu wydania zezwoleń. W przypadku dokumentacji budowlanej w szczególności należy zwracać uwagę, aby Obiekt nie wpływał ujemnie na widoczność i funkcjonalność Centrum handlowego.

- 6.5 Budowa Obiektu

Kupujący zobowiązuje się najpóźniej na 30 (słownie: trzydzieści) dni kalendarzowych przed planowanym rozpoczęciem budowy przedłożyć Sprzedającemu harmonogram prac budowlanych i uzyskać od Sprzedającego zgodę. Rozpoczęcie budowy nie może nastąpić bez uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego na harmonogram prac budowlanych. Kupujący ma obowiązek niezwłocznego informowania Sprzedającego o każdej zmianie uzgodnionego harmonogramu prac budowlanych.

W celu uniknięcia jakichkolwiek utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu Centrum handlowego (np. hałas, pył, zanieczyszczenia) Kupujący zobowiązany jest podjąć wszelkie konieczne kroki dla wyeliminowania tych utrudnień. W szczególności Kupujący najpóźniej przed rozpoczęciem prac budowlanych zabezpieczy Nieruchomość szczelnym ogrodzeniem o wysokości co najmniej 2 metrów, które będzie mogło zostać rozebrane dopiero po zakończeniu robót.

Podczas budowy obiektu Kupujący powinien dołożyć starań, aby nie utrudniać działania Centrum handlowego oraz nie korzystać z dróg komunikacyjnych i miejsc parkingowych, należących do Centrum handlowego, do celów budowy.

- 6.6 Branże

Kupujący zobowiązuje się zagwarantować, aby na Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego nie działały sale gier hazardowych, sex shopy, restauracje i podobne obiekty, sklepy spożywcze, stoiska przekąskowe bądź lokale gastronomiczne. Ponadto Kupujący nie ma prawa oferować innych towarów (np. choinek, napojów orzeźwiających), mogących konkurować z asortymentem oferowanym przez Sprzedającego względnie Najemców (piekarnia, sklep mięsny, [X], [X]).

Kupującemu zabrania się bezpośredniego lub pośredniego pozyskiwania Najemców na własnych najemców względnie podnajemców lokali na Nieruchomości bądź też ich przejmowania.

- 6.7 Przeniesienie zobowiązań

Kupujący zobowiązuje się do zagwarantowania, aby jego obowiązki wynikające z niniejszej umowy, a w szczególności obowiązki określone w paragrafach 6.4 – 6.6, zostały przeniesione na każdorazowego właściciela lub podmiot posiadający tytułu prawny do korzystania z Nieruchomości i przekazane każdemu kolejnemu właścicielowi względnie użytkownikowi lub najemcy / dzierżawcy Nieruchomości.

- 6.8 Okres ważności zobowiązań
Zobowiązania Kupującego określone w paragrafach 6.4 – 6.7 pozostaną ważne przez okres 5 (słownie: pięciu) lat od daty zawarcia niniejszej umowy.
- 6.9 Obowiązek ponoszenia opłat
W przypadku istnienia obowiązku zapłaty jakichkolwiek innych opłat związanych z Nieruchomością (w szczególności obowiązek ponoszenia dopłat na podstawie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami), obowiązek ponoszenia tych opłat przechodzi na Kupującego.]

§ 7 Pozostałe postanowienia

- 7.1 Udzielanie niedozwolonych korzyści majątkowych
- 7.1.1 Kupujący zobowiązuje się nie udzielać żadnego rodzaju korzyści, bezpośrednio lub pośrednio (za pomocą jakichkolwiek osób lub podmiotów powiązanych w jakikolwiek sposób z Kupującym, takich jak właściciele, osoby zatrudnione w ramach stosunku pracy lub stosunkach niepracowniczych (umowy zlecenia, umowy o dzieło, itp.), podwykonawcy, dalej jako „osoby powiązane z Kupującym”) dla osiągnięcia celów przewidzianych w niniejszej Umowie. Sprzedający nie godzi się na korupcję lub na inną przestępczą aktywność gospodarczą we wspólnych stosunkach gospodarczych. Przy wykonywaniu wszelkiej działalności gospodarczej Kupujący zobowiązuje się przestrzegać każdorazowo obowiązujących przepisów prawnych, w tym także przepisów dotyczących zwalczania korupcji, ochrony konkurencji oraz ochrony danych osobowych, zarówno w odniesieniu do działań własnych, jak i działań osób powiązanych z Kupującym.
- 7.1.2 Wszelkie naruszenie § 7.1.1 stanowi istotne naruszenie niniejszej Umowy. Za naruszenie uważa się w szczególności udzielenie łapówki / korupcję [*lub ich uzasadnione podejrzenie wynikające przykładowo z informacji prasowej*], wszczęcie śledztwa lub dochodzenia związanego z podejrzeniem korupcji i/lub zaoferowanie osobie trzeciej niedozwolonej korzyści (w postaci przykładowo gotówki, świadczenia usług, korzyści majątkowej lub niemajątkowej, przedmiotów wartościowych).
- 7.1.3 W przypadku, gdyby doszło do naruszenia Umowy zgodnie z § 7.1.1- § 7.1.2, Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od wszelkich innych umów zawartych z Kupującym, także w odniesieniu do innych lokalizacji. Kupujący odpowiada za wszelkie skutki wynikające z dokonanego naruszenia, w szczególności za szkodę wyrządzoną Sprzedającemu. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie jednego roku od zawarcia Umowy.
- 7.1.4 Kupujący zawiadomi niezwłocznie Sprzedającego o wszelkim podejrzeniu dotyczącym przeszłych, obecnych lub potencjalnych naruszeń w odniesieniu do wykonywania niniejszej Umowy. Szczegółowe wyjaśnienia i informacje na temat sposobu przekazania takiego zawiadomienia dostępne są na stronie internetowej Kaufland: www.kaufland.pl / „O nas / Nasze_wartosci / Compliance”.
- 7.2 Klauzula poufności
Kupujący zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim, za wyjątkiem swoich doradców prawnych i ekonomicznych, żadnych informacji na temat niniejszej umowy. Kupujący odpowiada za naruszenie tego obowiązku przez swoich doradców jak za swoje własne naruszenie. Kupujący może ujawnić informacje zawarte w niniejszej umowie jedynie organom lub instytucjom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Powyższe obowiązuje przez okres 10 (słownie: dziesięciu) lat od podpisania umowy, a po upływie tego 10-letniego okresu przez czas nieokreślony.
- 7.3 Klauzula dot. reklamy
Kupujący nie jest uprawniony do używania nazwy „Kaufland“, logo Kaufland, informacji poufnych

dotyczących Sprzedającego lub wizerunków i planów samoobsługowych obiektów handlowych Kaufland w celach reklamowych ani do publikowania ich w prospektach, gazetach, Internecie i innych mediach. Powyższe obowiązuje przez okres 10 (słownie: dziesięciu) lat od podpisania umowy, a po upływie tego 10-letniego okresu przez czas nieokreślony.

7.4 Cesja i potrącenie wierzytelności

Kupujący nie może dokonywać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie. Kupujący nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń swoich wierzytelności z wierzytelnościami Sprzedającego. Sprzedający może dokonywać potrąceń bez ograniczeń. Kupujący nie jest uprawniony do ustanawiania zastawu na wierzytelnościach przysługujących mu wobec Sprzedającego.

7.5 Klauzula o konkurencji

7.5.1 Kupującego obowiązuje zakaz budowania lub zlecenia budowania w odległości 1.000 (słownie: tysiąca) metrów od granic zewnętrznych Nieruchomości obiektów, w których prowadzona będzie sprzedaż artykułów spożywczych i spożywczo-przemysłowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 (słownie: dwustu) m², w sposób bezpośredni lub pośredni, tj. za pośrednictwem jakiegokolwiek podmiotu powiązanego w jakikolwiek sposób (majątkowy, personalny lub organizacyjny) z Kupującym. Zakaz ten obowiązuje przez okres 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia niniejszej umowy.

7.5.2 O ile Kupujący zbędzie nieruchomość położoną w odległości określonej powyżej, Kupujący ma zobowiązać danego nabywcę w zawartej pomiędzy nimi umowie do przestrzegania postanowień § 7.5.1 oraz nałożenia tego zobowiązania na następnych nabywców.

Fakt ten zostanie potwierdzony przez Kupującego przez niezwłoczne przekazanie odpowiednich umów.

7.5.3 Kupujący zobowiązuje się do ustanowienia na wszelkich nieruchomościach należących do niego lub na tych, które zostaną w przyszłości przez niego nabyte, położonych w promieniu 1.000 (słownie: tysiąca) metrów od granic zewnętrznych Nieruchomości – niezwłocznie po ich nabyciu - bezterminowych i nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości, stanowiącej Centrum Handlowe, polegających na zakazie budowy i eksploatacji obiektów handlowych z branży spożywczej i prowadzenia działalności handlowej z tej branży - na podstawie dowolnych stosunków prawnych - na nieruchomościach obciążonych w istniejących lub nowych obiektach handlowych z branży spożywczej lub spożywczo – przemysłowej, których powierzchnia sprzedaży (w odniesieniu do każdego z obiektów) przekraczałaby 200 (słownie: dwieście) m².

Odpowiednia służebność gruntowa musi pozostać wpisana w księdze wieczystej przez okres 5 (słownie: pięciu) lat od zawarcia niniejszej umowy.

Kupujący zobowiązuje się ustanowić w umowie przyrzeczonej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer BY1B/00105316/1 oraz na udziale w nieruchomości w wysokości 48/64, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer BY1B/00011510/5, na okres 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer ..., polegającą na zakazie budowy i eksploatacji obiektów handlowych z branży spożywczej i prowadzenia działalności handlowej z tej branży - na podstawie dowolnych stosunków prawnych - na nieruchomościach obciążonych w istniejących lub nowych obiektach handlowych z branży spożywczej lub spożywczo – przemysłowej, których powierzchnia sprzedaży (w odniesieniu do każdego z obiektów) przekraczałaby 200 (słownie: dwieście) m².

7.6 Oświadczenie Sprzedającego

a) Sprzedający oświadcza, że jest cudzoziemcem i jego kapitał pochodzi z Niemiec, przy czym wobec tego, że jest on przedsiębiorcą państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, a przedmiotowa Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej lub leśnej, na nabycie przedmiotowej Nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia zgodnie z ustawą z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a zgodnie z § 7 ust. 3 umowy spółki Sprzedającego nabywanie i zbywanie nieruchomości, bez względu na ich wartość, nie jest wymagane uzyskanie uprzedniej zgody wspólników.

b) Nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa, gminy ani innych jednostek samorządu terytorialnego.

d) Nieruchomość nie jest położona na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1670 t.j.), ani parku narodowego, nie jest położona w strefie ochrony uzdrowiskowej, nie graniczy z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, nie jest wpisana do rejestru zabytków ani nie znajdują się na niej pomniki przyrody, nie obejmuje gruntów pod śródlądowymi wodami płynącymi ani stojącymi w rozumieniu art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233).

e) Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wyżyny w Bydgoszczy w rejonie ul. Wojska Polskiego, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 19.01.2005 r. (Nr. XL/899/05), zgodnie z którym Nieruchomość znajduje się na terenie 17U/UC i jest przeznaczona pod funkcje zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

f) Nie została podjęta uchwała Rady Miasta Bydgoszczy o ustanowieniu obszaru rewitalizacji dla Nieruchomości oraz Nieruchomość ta nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji.

g) Nieruchomość nie jest lasem w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, ani nie została objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją Starosty, o której mowa w art. 19 ustęp 3 w/w ustawy.

h) Skarbowi Państwa, jednostce samorządu terytorialnego, ani innym osobom nie przysługuje w stosunku do Nieruchomości prawo pierwokupu.

7.6 Oświadczenie Sprzedającego

Sprzedający oświadcza, że do zawarcia niniejszej umowy oraz do nabycia Nieruchomości nie jest wymagana żadna wewnętrzna zgoda któregośkolwiek organu spółki / uzyskał zgodę wyrażoną w formie uchwały [np. zgromadzenia wspólników] na zawarcie niniejszej umowy i na nabycie Nieruchomości, którą przedkłada do niniejszego aktu (w przypadku kupujących, którzy są spółkami prawa handlowego).

(w przypadku osób fizycznych będących w związkach małżeńskich) uzyskał zgodę małżonka na zawarcie niniejszej umowy i nabycie Nieruchomości w formie aktu notarialnego, na dowód czego przedkłada akt notarialny obejmujący taką zgodę z dnia ... Rep. A nr.../2026 sporządzony przez notariusza

§ 8 Zapewnienia i gwarancje

8.1 Wszelka odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu rękojmi i gwarancji za wady fizyczne i wady prawne Nieruchomości zostaje wyłączona.

- 8.2 Kupujący zapewnia, że w chwili podpisania niniejszej Umowy spełnione są następujące zastrzeżenia:
- 8.2.1 Kupujący jest spółką ustanowioną i istniejącą zgodnie z prawem polskim.
- 8.2.2 Kupujący zapewnia, że posiada osobowość prawną zgodnie z obowiązującym prawem oraz statutem, co uprawnia go do zawarcia niniejszej umowy, a zawarcie tej umowy nie narusza obowiązującego prawa i / lub przepisów statutu.
- 8.2.3 Kupujący oświadcza, że zapoznał się dogłębnie ze stanem fizycznym i prawnym Nieruchomości i przejmie Nieruchomość w tym stanie. W szczególności dotyczy to ujawnionych obciążeń wieczystoksięgowych Nieruchomości oraz ryzyk związanych z posadowieniem na Nieruchomości garaży bez znanego statusu prawnego, zasiedlonych przez osoby trzecie.

§ 9 Uprawnienia na wypadek niewykonania lub nieprawidłowego wykonania umowy

- 9.1 Jeżeli Kupujący nie będzie wykonywał swoich obowiązków zgodnie z umową i / lub jedno lub więcej zapewnień lub gwarancji złożonych przez Kupującego okaże się nieprawdziwe, Sprzedawcy przysługują wg wyboru następujące prawa:
- 9.1.1 Sprzedawca ma prawo żądania odszkodowania. Odpowiedzialność odszkodowawcza Kupującego obejmuje także utracone zyski Sprzedawcy, zaś odpowiedzialność odszkodowawcza Sprzedawcy ograniczona jest do faktycznej szkody powstałej po stronie Kupującego. Sprzedawca ponosi odpowiedzialność jedynie za szkody wyrządzone Kupującemu umyślnie.
- 9.1.2 Sprzedawca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z przepisami KC dot. odstąpienia od umowy.
- 9.2 W przypadku zaistnienia sytuacji wskazanej w § 8.1 Kupujący zobowiązuje się zwolnić Sprzedawcę z wszelkich roszczeń osób trzecich. Zwolnienie w rozumieniu niniejszej umowy oznacza, że Sprzedawca zobowiązany jest do spełnienia obecnych lub przyszłych roszczeń osób trzecich. Kupujący ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem lub odparciem takich roszczeń i zobowiązuje się wspierać Sprzedawcę w tym zakresie.
- 9.3 Sprzedawca jest uprawniony do dochodzenia jednocześnie kilku praw wymienionych w § 9.1.

§ 10 Kary umowne

- 10.1 Kupujący zapłaci Sprzedawcy w następujących przypadkach jedną lub kilka ze wskazanych kar umownych w każdym przypadku naruszenia:
- a) w przypadku naruszenia obowiązku wynikającego z § 6.4 – 6.7 kara umowna wynosi [X] PLN [20 % Ceny netto] (słownie: [X]).
- b) w przypadku naruszenia § 7.2 (Klauzula poufności) lub § 7.3 (Klauzula dot. reklamy), kara umowna wynosi odpowiednio 50.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy).
- c) w przypadku naruszenia § 7.5 (Klauzula o konkurencji), kara umowna wynosi 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy).
- 10.2 Suma kar umownych nie może przekroczyć kwoty [X] PLN [100% Ceny] (słownie: [X]).
- 10.3 Kupujący zobowiązuje się zapłacić każdorazową karę umowną w terminie [X] (słownie: [X]) dni kalendarzowych (wpływ płatności) od otrzymania pisemnego wezwania Sprzedawcy w tej sprawie.
- 10.4 Co do obowiązku zapłaty kar umownych opisanych w § 10.1 w terminie opisanym w § 10.2 Kupujący poddaje się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty w wysokości [X] PLN (słownie: [X]) na wypadek zaistnienia jednego lub kilku zdarzeń opisanych w § 10.1, co będzie wynikało z oświadczenia Sprzedawcy złożonego w formie aktu notarialnego; Kupujący może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie 6 lat od dnia zawarcia Umowy.

- 10.5 Zapłata kary umownej nie narusza dalszych roszczeń Sprzedającego, w szczególności roszczeń odszkodowawczych. Sprzedający ma prawo żądać poza karą umowną zapłaty pełnego odszkodowania. Kupujący zobowiązany jest do zapłaty kary umownej niezależnie od tego, czy naruszenie danego obowiązku wynikającego z umowy było przez niego zawinione.

§ 11 Koszty

- 11.1 Wszystkie koszty związane z realizacją niniejszej umowy ponosi Kupujący, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.
- 11.2 Bieżące koszty utrzymania Nieruchomości (np. koszty eksploatacyjne, koszty usuwania odpadów) do chwili zawarcia umowy sprzedaży ponosi Sprzedający; od chwili jej zawarcia ponosi je Kupujący. Podatek od nieruchomości jest regulowany zgodnie z przepisami prawa podatkowego.
- 11.3 Koszty doradztwa prawnego i podatkowego każda strona umowy ponosi we własnym zakresie.

§ 12 Postanowienia końcowe

- 12.1 Sąd właściwy
W przypadku braku zgodnego rozwiązania wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstałe w związku z umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny w miejscu siedziby Sprzedającego, o ile wyłącznie właściwym nie jest inny sąd.
- 12.2 Prawo właściwe
Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu.
- 12.3 Klauzula salwatoryjna
Jeżeli określona część niniejszej umowy okaże się nieważna lub bezskuteczna, postanowienie nieważne lub bezskuteczne zostanie zastąpione odpowiednią regulacją, która odpowiadać będzie celowi niniejszej umowy i w przypadku której można założyć, iż strony umowy taką regulację uzgodniłyby, gdyby wiedziały o bezskuteczności lub nieważności uchylonego postanowienia. Bezskuteczność i nieważność poszczególnych postanowień nie narusza ważności pozostałych postanowień niniejszej umowy.
- 12.4 Forma – Zmiany umowy
Dodatkowe porozumienia ustne do niniejszej umowy nie zostały zawarte. Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego.
- 12.5 Zawiadomienia
Zawiadomienia skierowane do stron umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Uważa się je za doręczone tylko wtedy, jeżeli doręczenie nastąpi osobiście, listem poleconym lub kurierem na adresy wskazane w komparycji umowy. Zawiadomienia przekazane Sprzedającemu przez Kupującego w inny sposób z wyjątkiem informacji przekazanych zgodnie z § 6.1.4 niniejszej Umowy są prawnie bezskuteczne.
- 12.6 Strony umowy oświadczają wyraźnie, że niniejsza umowa przed podpisaniem została przez nich przeczytana i po przeprowadzeniu wspólnych negocjacji jest zgodna z ich wolną wolą i nie została zawarta w sytuacji przymusu.

§ 13 Pouczenie notarialne

[Pouczenie zostanie każdorazowo sformułowane przez czyniącego notariusza]

§ 14 Załączniki

Załącznik 1: Odpisy ksiąg wieczystych

Załącznik 2: Wypis z wrysem z ewidencji gruntów i kartoteki budynków

Załącznik 3: Umowa rachunku depozytowego

Załącznik 4: Protokół przekazania

Załącznik 5: Potwierdzenie uprawnienia do reprezentacji Kupującego [Odpis z CEIDG/Pełnomocnictwo]

Załącznik 6: zaświadczenie z ustawy o lasach

Załącznik 7 zaświadczenie o przeznaczeniu Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Załącznik 8: zaświadczenie o braku obszaru rewitalizacji i specjalnej strefy rewitalizacji

Załącznik 9: Inwentaryzacja obiektów budowlanych

Załącznik 10: Projekt Obiektu (w tym opis inwestycji Kupującego na Nieruchomości)