

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu **[DD.MM.2026]** roku w **[Miejscowość]** przed notariuszem **[Imię i Nazwisko Notariusza]**, prowadzącym Kancelarię Notarialną w **[Miejscowość Kancelarii]**, 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), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000879890, reprezentowaną przez:

Katarzynę Frach – Pełnomocnika Spółki, działającego na podstawie Aktu Notarialnego – Pełnomocnictwa z dnia 2026 roku, numer Rep. A **[numer]**/2026, sporządzonego przez notariusza z Kancelarii Notarialnej Szafrąński Szafrąńska i Bem Notariusze Spółka Partnerska we Wrocławiu przy alei Lipowej nr 36,

..... – Pełnomocnika Spółki, działającego na podstawie Aktu Notarialnego – Pełnomocnictwa z dnia 2026 roku, numer Rep. A **[numer]**/2026, sporządzonego przez notariusza z Kancelarii Notarialnej Szafrąński Szafrąńska i Bem Notariusze Spółka Partnerska we Wrocławiu przy alei Lipowej nr 36,

- dalej zwaną „**Sprzedającym**” -

oraz

przyszłym Kupującym:

[Nazwa Spółki Kupującego] z siedzibą w **[Miejscowość]**, pod adresem: **[Adres Kupującego]**, numer NIP **[NIP]**, numer REGON **[REGON]**, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy **[Sąd]**, **[X]** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **[KRS]**, kapitał zakładowy **[Kwota]** PLN wpłacony w całości, reprezentowaną przez **[Imię i Nazwisko reprezentanta / pełnomocnika, funkcja]**,

- dalej zwaną „**Kupującym**” -

łącznie zwanymi również „**Stronami umowy**”.

§ 1 Przedmiot umowy

1.1 Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie Stron umowy do zawarcia umowy sprzedaży zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 po spełnieniu uzgodnionych w niniejszej umowie warunków zawieszających. Poprzez zawarcie umowy sprzedaży Kupujący nabyte:

1. prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w **Poznaniu przy ul. Kasprzaka 57 o powierzchni około 400 m²** (słownie: czterysta metrów kwadratowych) stanowiącej **część działki ewidencyjnej nr 42, która ma obecnie powierzchnię 761 m²**, i dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **PO1P/00031439/6**, po uprzednim wydzieleniu geodezyjnym działki będącej przedmiotem sprzedaży („**Nieruchomość**”),
2. prawo własności 3 opisanych poniżej lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości wydzielonych w posadowionym na Nieruchomości wolnostojącym budynku mieszkalnym z 1933 roku:
 - **Lokal mieszkalny nr 1:** o powierzchni użytkowej 74,88 m², położony w piwnicy, objęty księgą wieczystą numer **PO1P/00031440/6**. Z własnością lokalu nr 1 związany jest udział wynoszący 1/4 części w prawie własności Nieruchomości (stanowiącej nieruchomość wspólną).
 - **Lokal mieszkalny nr 2:** o powierzchni użytkowej 106,93 m², położony na parterze (1. kondygnacja) objęty księgą wieczystą numer **PO1P/00031441/3**. Z własnością lokalu nr 2 związany jest udział wynoszący 3/8 części w prawie własności Nieruchomości.
 - **Lokal mieszkalny nr 3:** o powierzchni użytkowej 106,93 m², położony na 1. piętrze (2. kondygnacja) objęty księgą wieczystą numer **PO1P/00031442/0**. Z własnością lokalu nr 3 związany jest udział wynoszący 3/8 części w prawie własności Nieruchomości.

1.2 Charakterystyka techniczna i konstrukcyjna budynku znajdującego się na Nieruchomości:

- **Konstrukcja:** budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny nadziemny, w pełni podpiwniczony oraz posiadający częściową nadbudowę w formie nieużytkowego poddasza. Budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania nr 840/2019/P z dnia 17.10.2019 r. W pozostałym zakresie przedmiot sprzedaży nie jest objęty ochroną zabytków, nie podlega przepisom dotyczącym ochrony zabytków i nie stanowi powierzchni będącej przedmiotem dziedzictwa narodowego, ani też powierzchni uznanych stanowisk archeologicznych.
- **Dach:** płaski drewniany, pokryty papą.
- **Fundamenty i ściany:** fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej dwustronnie otynkowane.
- **Stropy:** drewniane, za wyjątkiem stropu nad piwnicami, gdzie zastosowano strop ognioodporny w postaci płyty Kleina.
- **Instalacje:** elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa. Lokal nr 1 zasilany jest w energię elektryczną z budynku trafostacji, natomiast Lokale nr 2 i nr 3 zasilane są linią napowietrzną.
- **Stan techniczny:** średni – nieruchomość wymaga przeprowadzenia prac remontowych.

Granice Nieruchomości są zakreślone kolorem czerwonym na planie stanowiącym Załącznik 2. Położenie działki wynika z wypisu z rejestru gruntów stanowiącego Załącznik 3. Odpis księgi wieczystej stanowi Załącznik 4.

1.3 Strony umowy są zobowiązane do zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej do dnia **[DD.MM.2026]** r. 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 księgę wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości.**2.1.2** [celowo usunięto]

2.1.3 „Obiekt” Zamierzenie budowlane / adaptacyjne Kupującego na Nieruchomości, które zostanie wykonane zgodnie z Załącznikiem 5 i będzie użytkowane jako **[Określenie przeznaczenia Obiektu]**.

2.1.4 [celowo usunięto]

2.1.5 „Depozytariusz” Notariusz sporządzający akt notarialny obejmujący niniejszą umowę.

2.1.6 „Rachunek Depozytowy” Rachunek bankowy Depozytariusza, który posłuży do zapłaty Ceny zgodnie z § 4.2 i § 4.3.

§ 3 Warunki zawarcia umowy sprzedaży

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

- **3.1.1 Wydzielenie Nieruchomości** Zostanie wydana ostateczna decyzja o zatwierdzeniu podziału Nieruchomości w ten sposób, że wydzielona działka o powierzchni około 400 m² zostanie odłączona z ww. księgi wieczystej i zostanie założona dla niej osobna księga wieczysta. Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego do dnia **[DD.MM.2026]** r.
- **3.1.2 Pozwolenie na budowę lub przebudowę Obiektu** Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego do dnia **[DD.MM.2026]** r. i udokumentowany poprzez przedłożenie następujących dokumentów:
 - pisemna akceptacja Sprzedającego pod projektem budowlanym / wykonawczym przedłożonym przez Kupującego;
 - ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę / przebudowę lub zgłoszenie robót budowlanych, co do którego organ administracji budowlanej nie wniósł sprzeciwu, zatwierdzające uprzednio zaakceptowany projekt.

- **3.1.3 Wpłata Ceny na depozyt notarialny** Kupujący wpłaci całą Cenę na Rachunek Depozytowy. Powyższy warunek zostanie spełniony przez Kupującego do dnia **[DD.MM.2026]** r. i udokumentowany poprzez przedłożenie Sprzedającemu wypisu aktu notarialnego obejmującego protokół z przyjęcia pieniędzy (Ceny) do depozytu.

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, zgodnej ze wzorem określonym w Załączniku 1, w określonym terminie, najpóźniej do dnia określonego w § 1.3. Umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem wybranym przez Sprzedającego w terminie **[Liczba]** (słownie: **[słownie]**) dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania pisemnego wezwania.

3.3 W przypadku niezawarcia umowy sprzedaży do dnia **[DD.MM.2026]** r. – obojętnie z jakiego powodu – Kupujący zobowiązany będzie w okresie od **[DD.MM.2026]** r. do **[DD.MM.2026]** r. na żądanie Sprzedającego zawrzeć umowę sprzedaży na warunkach określonych w niniejszej umowie.

3.4 Dokumenty potwierdzające spełnienie warunków określone w § 3.1 muszą być przekazane Sprzedającemu w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie oraz dodatkowo w formie elektronicznej. Wszystkie warunki wymienione w § 3.1 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 **[Liczba]** (słownie: **[słownie]**) dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania od Sprzedającego dalsze dokumenty.

§ 4 Cena

4.1 Strony umowy ustalają zgodnie, że cena za przedmiot sprzedaży opisany w § 1.1 wynosi łącznie **[Kwota netto]** PLN (słownie: **[Słownie kwota netto]** złotych) plus VAT w każdorazowo obowiązującej ustawowej wysokości (dalej: „**Cena**”).

4.2 Strony powierzają Depozytariuszowi wykonanie następujących czynności:

- przelew Ceny w wysokości **[Kwota brutto/netto + VAT]** PLN (słownie: **[Słownie]** złotych) na rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony w banku **[Nazwa Banku]** o numerze **[Numer Rachunku]**, niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży Nieruchomości.

4.3 W przypadku opóźnienia Kupującego w złożeniu do depozytu Ceny wraz z należnym podatkiem VAT w każdorazowej wysokości, Sprzedającemu przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 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 przyrzeczonej umowy sprzedaży.

5.3 Przy przekazaniu Nieruchomości sporządzony zostanie protokół 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 / lokalu Sprzedającego sąsiadującego z Nieruchomością.

6.5 Budowa / Remont Obiektu Kupujący zobowiązuje się najpóźniej na 30 (słownie: trzydzieści) dni kalendarzowych przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych/remontowych przedłożyć Sprzedającemu harmonogram prac i uzyskać od Sprzedającego zgodę. Rozpoczęcie prac nie może nastąpić bez uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego na harmonogram. Kupujący ma obowiązek niezwłocznego poinformowania Sprzedającego o każdej zmianie uzgodnionego harmonogramu. W celu uniknięcia jakichkolwiek utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu otoczenia Sprzedającego (np. hałas, pył, zanieczyszczenia) Kupujący zobowiązany jest podjąć wszelkie konieczne kroki dla wyeliminowania tych utrudnień. W szczególności Kupujący najpóźniej przed rozpoczęciem prac zabezpieczy Nieruchomość szczelnym ogrodzeniem o wysokości co najmniej 2 metrów, które będzie mogło zostać rozebrane dopiero po zakończeniu robót. Podczas budowy/remontu obiektu Kupujący powinien dołożyć starań, aby nie utrudniać działania obiektów Sprzedającego oraz nie korzystać z dróg komunikacyjnych i miejsc parkingowych należących do Sprzedającego 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 tytuł 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 niniejszej umowy z Kupującym. Kupujący odpowiada za wszelkie skutki wynikające z dokonanego naruszenia, w

szczegółności za szkodę wyrządzoną Sprzedającemu. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie jednego roku od zawarcia niniejszej 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 Obowiązek zachowania poufności i zakaz reklamy Każda ze Stron jest zobowiązana do zachowania w ścisłej poufności wszelkich informacji, które zostały jej przekazane przez którąkolwiek z pozostałych Stron lub o których dowiedziała się w jakikolwiek inny sposób w związku z przygotowaniem, zawarciem i/lub realizacją niniejszej umowy, a także w związku z wynikającymi z niej relacjami biznesowymi. Dotyczy to również treści niniejszej umowy oraz treści wynikających z niej stosunków gospodarczych. Z obowiązku zachowania poufności wyłączone są informacje, które:

- w momencie ich przekazania przez jedną ze Stron znajdowały się już w posiadaniu drugiej Strony,
- są powszechnie znane,
- zostały zgodnie z prawem uzyskane od osób trzecich,
- zostały zgodnie z prawem przekazane osobom trzecim, takim jak doradcy podatkowi, audytorzy lub doradcy prawni,
- muszą zostać ujawnione organom lub sądom na podstawie odpowiednich obowiązków ustawowych, lub
- zostały przekazane spółkom z Grupy Schwarz (spółkami Grupy Schwarz są D. Schwarz Beteiligungs-KG oraz wszystkie spółki w kraju i za granicą, w których wyżej wymieniona spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio większościowy udział).

Obowiązek zachowania poufności obowiązuje również po rozwiązaniu niniejszej umowy przez okres 5 (słownie: pięciu) lat.

Kupującemu zabrania się używania nazw, znaków towarowych lub innych chronionych oznaczeń należących do Kaufland, a także upubliczniania faktu współpracy z Kaufland w celach reklamowych bez uprzedniej zgody Kaufland, wyrażonej co najmniej w formie dokumentowej.

7.3 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.

7.4 Klauzula o konkurencji

- **7.4.1** Kupującego obowiązuje zakaz budowania lub zlecania budowania na Nieruchomości obiektów, w których prowadzony będzie sklep spożywczy o powierzchni sprzedaży powyżej 200 (słownie: dwustu) metrów kwadratowych, 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 3 (słownie: trzech) lat od dnia zawarcia niniejszej umowy.

- **7.4.2** O ile Kupujący zbędzie Nieruchomość, Kupujący ma zobowiązać danego nabywcę w zawartej pomiędzy nimi umowie do przestrzegania postanowień § 7.4.1 oraz nałożenia tego zobowiązania na następnych nabywców. Fakt ten zostanie potwierdzony przez Kupującego przez niezwłoczne przekazanie odpowiednich umów.
- **7.4.3** Kupujący zobowiązuje się ustanowić w przyrzeczonej umowie sprzedaży na Nieruchomości na okres 5 lat od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer **[PO1P/00031439/6]**, służebność / ciężar realny polegający 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) metrów kwadratowych.

7.5 Oświadczenie Sprzedającego Sprzedający oświadcza, że:

- a) jego Spółka jest cudzoziemcem a jej 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 na 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.
- c) 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).
- d) Nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- e) Nie została podjęta uchwała Rady Miasta Poznania o ustanowieniu obszaru rewitalizacji dla Nieruchomości oraz Nieruchomość ta nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji.
- f) 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/Prezydenta Miasta, o której mowa w art. 19 ustęp 3 w/w ustawy.

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

§ 8 Zapewnienia i gwarancje

8.1 Strony umowy wyłączają udzielenie rękojmi i gwarancji przez Sprzedającego.

8.2 Kupujący zapewnia, że w chwili podpisania niniejszej Umowy:

- **8.2.1** Kupujący jest spółką ustanowioną i istniejącą zgodnie z prawem polskim.
- **8.2.2** posiada osobowość prawną zgodnie z obowiązującym prawem, co uprawnia go do zawarcia niniejszej umowy, a zawarcie tej umowy nie narusza obowiązującego prawa.
- **8.2.3** Kupujący oświadcza, że zapoznał się dogłębnie ze stanem fizycznym, technicznym (w tym z faktem, że budynek mieści 3 wyodrębnione lokale i wymaga remontu) oraz prawnym Nieruchomości i przejmie Nieruchomość w tym stanie.

§ 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, Sprzedającemu przysługują wg wyboru następujące prawa:

- **9.1.1** Sprzedający ma prawo żądania odszkodowania. Odpowiedzialność odszkodowawcza Kupującego obejmuje także utracone zyski Sprzedającego, zaś odpowiedzialność odszkodowawcza Sprzedającego ograniczona jest do faktycznej szkody powstałej po stronie Kupującego. Sprzedający ponosi odpowiedzialność jedynie za szkody wyrządzone Kupującemu umyślnie.
- **9.1.2** Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie określonym w § 1.3.

9.2 W przypadku zaistnienia sytuacji wskazanej w § 9.1 Kupujący zobowiązuje się zwolnić Sprzedającego z wszelkich roszczeń osób trzecich. Zwolnienie w rozumieniu niniejszej umowy oznacza, że Sprzedający 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 Sprzedającego w tym zakresie.

9.3 Sprzedający jest uprawniony do dochodzenia jednocześnie kilku praw wymienionych w niniejszym paragrafie. Sprzedającemu przysługuje ponadto prawo dochodzenia dalej idących roszczeń ustawowych.

§ 10 Odstąpienie Sprzedającego od umowy

Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie określonym w § 1.3 w każdym z następujących przypadków:

- **10.1** jeżeli którykolwiek z warunków zawieszających określonych w § 3.1 niniejszej umowy nie zostanie w terminie spełniony; lub
- **10.2** jeżeli Kupujący pomimo spełnienia się warunków zawieszających nie zawrze ze Sprzedającym umowy sprzedaży; lub

- **10.3** jeżeli Kupujący w terminie określonym w § 3.1.4 nie wpłaci Ceny na Rachunek Depozytowy;
- **10.4** jeżeli warunki wypłaty Ceny z rachunku depozytowego zostały spełnione, a Cena nie została wypłacona Sprzedającemu; lub
- **10.5** jeżeli Kupujący naruszy obowiązek określony w § 7.1 w sposób bezpośredni lub pośredni.

Odstąpienie od niniejszej umowy nie pozbawia Sprzedającego prawa dochodzenia ewentualnych roszczeń, w szczególności roszczeń odszkodowawczych i/lub kar umownych.

§ 11 Kary umowne

11.1 Kupujący zapłaci Sprzedającemu w następujących przypadkach jedną lub kilka ze wskazanych kar umownych w każdym przypadku naruszenia:

- a) w przypadku gdy Kupujący, po spełnieniu warunków określonych w § 3, nie zawrze ze Sprzedającym umowy sprzedaży albo po wezwaniu ze strony Sprzedającego, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną **[Kwota]** PLN (słownie: **[Słownie]** złotych) [stanowiącą 50 % Ceny].
- b) w przypadku naruszenia § 7.2 (Klauzula poufności i dot. reklamy) Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną 50.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
- c) w przypadku naruszenia § 7.4 (Klauzula dot. konkurencji) Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych).
- d) w przypadku nieterminowego spełnienia jednego lub większej ilości warunków wskazanych w § 3.1 (z wyłączeniem warunku wskazanego w § 3.1.2) Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną w wysokości **[Kwota za dzień]** PLN (słownie: **[Słownie]** złotych) za każdy dzień opóźnienia. Wysokość kar umownych z ww. tytułu nie może przekroczyć **[Kwota maksymalna]** PLN (słownie: **[Słownie]** złotych) [stanowiącej 50 % Ceny].

11.2 Suma wszystkich kar umownych należnych Sprzedającemu na podstawie niniejszej umowy nie może przekroczyć 100 % Ceny.

11.3 Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu każdorazową karę umowną w terminie **[Liczba]** (słownie: **[Słownie]**) dni kalendarzowych (wpływ płatności) od otrzymania pisemnego wezwania Sprzedającego w tej sprawie.

11.4 Co do obowiązku zapłaty kar umownych opisanych powyżej w terminach tam wskazanych Kupujący poddaje się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty w wysokości **[Kwota egzekucji]** PLN (słownie: **[Słownie]** złotych) na wypadek zaistnienia jednego lub kilku zdarzeń opisanych powyżej, co zostanie potwierdzone oświadczeniem Sprzedającego złożonym w formie aktu notarialnego; Sprzedający może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia **[DD.MM.2026]** r.

11.5 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.

§ 12 Koszty

12.1 Wszystkie koszty związane z realizacją niniejszej umowy ponosi Kupujący, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.

12.2 Koszty doradztwa prawnego i podatkowego każda strona umowy ponosi we własnym zakresie.

§ 13 Postanowienia końcowe

13.1 Sąd właściwy W przypadku braku zgodnego rozwiązania wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstałe w związku z umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Sprzedającego, o ile wyłącznie właściwym nie jest inny sąd.

13.2 Prawo właściwe Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu.

13.3 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.

13.4 Forma – Zmiany umowy Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego.

13.5 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 są prawnie bezskuteczne.

13.6 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.

§ 14 Pouczenie notarialne

[Pouczenie zostanie każdorazowo sformułowane przez notariusza]

§ 15 Wnioski wieczystoksięgowe

[Do sformułowania przez notariusza]

§ 16 Załączniki

- **Załącznik 1:** Wzór umowy sprzedaży
- **Załącznik 2:** Plan Nieruchomości

- **Załącznik 3:** Wypis z wrysem z ewidencji gruntów
- **Załącznik 4:** Odpis księgi wieczystej numer **[PO1P/00031439/6]** oraz **ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali [numer oraz numer]**
- **Załącznik 5:** Opis Obiektu / zamierzenia adaptacyjnego Kupującego na Nieruchomości
- **Załącznik 6:** Potwierdzenie uprawnienia do reprezentacji Sprzedającego [Odpis z Rejestru Przedsiębiorców/Pełnomocnictwa]
- **Załącznik 7:** Potwierdzenie uprawnienia do reprezentacji Kupującego [Odpis z Rejestru Przedsiębiorców/Pełnomocnictwo]
- **Załącznik 8:** Zaświadczenie na podstawie ustawy o lasach
- **Załącznik 9:** Zaświadczenie o braku obszaru rewitalizacji i specjalnej strefy rewitalizacji w Poznaniu